



长沙重拳整治二手房,下架近54万套问题房源 50次带看仅能成交一套 二手房买主出手更谨慎

近日,广州、西安、成都等全国多个城市纷纷开始推行二手房指导价。而在长沙,二手房源的整治也拉开了帷幕。9月7日,据三湘都市报记者了解,自从今年4月开展房源核验以来,长沙已下架了近54万套二手房虚假房源和未经授权发布的房源。

房贷收紧、审核从严、各地指导价的动作频频……在一系列变化因素之下,长沙二手房市场有何变化?购房者是否又更为理性了? ■记者 卜岚



在位于长沙市芙蓉区嘉雨路附近的一处房产信息公告栏,一位市民正在查看售房信息。记者 卜岚 摄



在长沙一家中介门店,工作人员正在查看房源信息。记者 卜岚 摄

市场

预期变化,有学区房均价下降4000-5000元/m²

家住岳麓区的周女士有一套钰龙天下八十多平方米的两居室,她一直想趁着市场行情较好时出手,给儿子换个市中心的大平层。谁料,左等右等,错过了前几年的红利期。

“在我们小区,小户型卖得最好。去年,我们这套房均价还能卖30000元/m²,现在就降到了26000元/m²,前来看房的客户,还有人要求在总价基础上再优惠20万元。”谈及卖房经历,周女士后悔不已,“本来是很好的学区房,现在等不起,只能降价卖了。”

随后在手机上,周女士打开一个二手房网站说,“你看看这个数据!”根据周女士的介绍,记者在象盒找房网站上看到,和她面积类似的一套房源,今天挂牌的均价为26600元/m²,环比下降了55.37%。

“近3个月来都是这样,目前房源主流均价在2.4万元到3万元之间,比去年下降了4000-5000元/m²。”从事房产中介7年的经纪人朱先生说,他现在手上有50个客户在观望,大家预期变了,而且市场成交量一般,也有房主急着卖房腾资格出来,因此大家都在等。

不仅仅是钰龙天下,长沙部分小区的二手房价格也在调。比如长沙开福区一楼盘,近期推新的房源精装售价18000元/m²,而项目最近的二手房成交均价只有16262元/m²,二手房成交均价低于新房源平均售价。

变化

成交周期拉长,50次带看仅能成交一套

变化因素在浮动,购房者的观望情绪也在逐渐增加。

在位于湘江中路附近的新环境房屋中介门店,门店负责人赵女士正在查看房源挂牌信息,“我们属于中心城区,挂牌量一直不多。这月也就挂牌了4套,至今还没有成交。成交周期也由之前的2-3个月,拉长到了4个月以上。总体来说看的多,买的少。”

赵女士感慨道,自从房源查验以来,很多业主提供信息和门店审核信息都会更为小心,避免虚假信息出现。附近复地崑玉国际的160m²户型人气最高,成交总价大约350万元,一个月带看量就有20多批客户,“今年以来,换房需求大概占到我们客户量的四成以上,大多都是想卖掉老房子,换个大房子。”

芙蓉区嘉雨路附近的邦房地产的门店负责人林先生介绍,最近门店上架房源比之前至少下降了

18%,8月二手房门店的成交量为9套,但带看客户却有150多批,“现在的客户比以前更为理性,对楼盘品质、物业、配套、学区都有着较为严格的要求。”

林先生说,二手房的成交周期都比以前延长了1-2月,带看转化率下降。以前带看30次能成交一套房,现在至少要50次才能成交一套,“100-120m²的户型最受青睐,比如周边的泊爱蓝湾、锦湘国际星城等等,均价大约在1.1万元到1.3万元,因为靠近地铁口而颇受欢迎。”

观望增加,二手房房价也开始小幅调整。近日,诸葛找房发布的最新报告显示,今年8月,国内100个重点城市的二手房价格止涨转跌,整体均价为15529元/m²,环比下跌0.2%。其中长沙均价为11822元/平方米,环比下降0.7%。同时,长沙一手房和二手房倒挂开始逆转,岳麓、雨花、芙蓉、天心新房价格均高于二手房。



观察

市场价格上涨预期或将持续减弱

从曾经二手学区的风光无限,到如今逐渐退烧,长沙二手房市场也可谓是跌宕起伏。

“长沙二手房源的整治,要求每套房源有专属房屋核验码和二维码,这个有利于市场环境的优化,杜绝虚假房源的产生。”湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾认为,目前长沙实际成交价相对还是稳定的,降价的房源虽然增多,但付款要求也提高了,在买卖双方博弈的情况下,观望情绪日渐浓厚。

明宾表示,观望者增加,是因为全国各地一些教育新政的出台以及对未来学区房改革、教育“双减”等相关政策落地,以及城市二手房指导价制度的出台,不少市民担心价格还要继续跌。在不稳定性因素增加的情况下,不少人选择持币观望。

诸葛找房研究中心认为,8月份在中央重申“房住不炒”的原则下,政策调控力度持续升级,多地陆续跟进二手房指导价机制,市场预期有所转变,市场均价止涨转跌。随着调控政策密集出台,叠加前期政策的持续作用,预计接下来二手房市场大概率维持平稳运行态势,市场价格上涨预期持续减弱。

“从长期来看,长沙二手房市场仍将呈现量价平稳的态势,市民的观望情绪也将随着‘金九银十’的到来,而逐渐减弱。”明宾认为。



延伸

12个城市已经建立二手房指导价机制

“三道红线”、信贷收紧,曾经相对自由的二手房市场也迎来调控的大棒。

今年2月,深圳发布二手房指导价之后,随即东莞、无锡、成都等城市跟进,目前已建立二手房指导价机制的12个城市,包括深圳、广州这两个一线城市,东莞、成都、西安、宁波、无锡、合肥这6个二线城市,以及三亚、绍兴、衢州、金华这4个三线城市。

据悉,指导价格发布后,深圳二手住宅成交量持续下跌。根据深圳市住建局的数据显示,继7月二手房过户量同比跌幅超八成后,8月,深圳二手住宅成交量为2043套,再次同比暴跌77.28%,创下十年新低。

“二手房指导价的设定一方面合理引导价格预期,抑制房源标价过高,进而调整二手房价格。”贝壳研究院指出,另一方面银行将依据指导价发放贷款,贷款将不再随着价格上涨而上涨,相当于控制了购房贷款杠杆率,从而能够有效抑制二手房投资需求。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从后续市场的表现看,二手房指导价制度将呈现三个特点。第一是全面铺开,预计后续各类一二线城市和重点三四线城市将有各类管控。第二是多方位监管,包括房源的挂牌、房价的审核、贷款的审批等都会有所收紧。第三是重点严打学区房炒作,二手房领域的学区房将面临严监管,盲目炒作学区房将面临风险。

短期内,长沙会不会跟进?对此,从事房产中介行业十余年的朱先生预测,长沙暂时不会跟进,未来不排除这种可能性,“从目前来看,二手房指导价的城市大多是房价虚高的城市,长沙二手房目前已经开始降温,成交量也逐渐下降,暂时出台指导价的意义并不大。”

中国银行保险监督管理委员会湖南监管局 关于《中华人民共和国金融许可证》的公告

机构名称:交通银行股份有限公司长沙望城支行	发证日期:2021年8月18日
简称:交通银行长沙望城支行	机构住所:湖南省长沙市望城区紫鑫中央广场
业务范围:核准为其上级行授权的业务范围	机构编码: B0005S243010031
许可证流水号:00956400	发证机关: 中国银行保险监督管理委员会湖南监管局
批准日期:2011年09月13日	

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站(www.cbrc.gov.cn)查询