

担心跟随上海深圳出台二手新政 广州买家加快入市,议价空间减半

为了避免虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为……今年以来,二手住宅市场一次又一次地打政策补丁。深圳出台二手房参考价新政后,市场观望情绪变浓;在上海发布“规范房源挂牌和信息发布的自律倡议”后,3月20日当天上海二手房源数量突然腰斩超过一半。而从广州二手市场来看,多位业内人士指出,目前交投依然活跃。来自合富置业数据显示,目前广州二手市场平均议价空间只为3.1%,相比去年同期的6.8%,减少超一半。

■新快报记者 何璐诗



上海深圳陆续为二手市场“打补丁”,广州是否跟进?

无论是虚构房源信息,推高挂牌价格,或是中介炒作扰乱市场,都是对“房住不炒”底线的挑战。3月20日当天,链家网在上海地区共显示二手房源1.6万套,而前一日线上房源还超3.8万套,超过一半房源被下架。

上海链家发布说明表示,本次下架调整是根据相关部门规定,对线上房源核验检查。不符合要求或资料不够完善的房源暂时性下架,并及时联系房东补交资料,尽快完成房屋核验后再陆续上架。同时,通过自查将挂牌价明显异常的房源下架,待调整后再对外展示。

事实上,上海二手房新规已于去年12月15日正式实施,上海市房地产交易中心下发的《关于进一步规范存量房源核验及信息发布工作的通知》及《上海市存量房房源

核验及信息发布操作规范(试行)》明确,要求房产中介在挂牌存量房前备案并提交房源核验,上海市房地产交易中心依据不动产登记系统与备案系统共享信息,进行房源信息校验的过程。3月19日,上海市房地产经纪行业协会向沪上全体房地产经纪机构发起的“规范房源挂牌和信息发布的自律倡议”中也提到:除了不挂牌、不发布未经核验的房源,价格虚高的房源也不得发布。

新规正是针对二手房市场假房源、低价“钓鱼”等行为,避免一些试探性的挂牌。记者3月25日在链家平台看到,目前在上海地区共显示二手房源21298套,完成核验的房源正陆续上架。

另一边厢,深圳二手房参考价新政出台已超过一个半月,根据深圳市房地产中介协会公布的数据显

示,新政出台前几周的周网签量在1900到2500套左右,市场成交降温明显。2月22日至28日当周深圳二手房网签量为834套,3月1日至7日为991套,3月8日-14日为988套。此外,整个2月份深圳二手房网签量共计5272套,环比1月的8971套网签数据,近乎腰斩。中介协会指出,市场已进入低位横盘期,随着新政的发酵,在金融政策无明显变化的前提下,预计低位横盘期将持续一段时间。

多地陆续出台政策规范房地产中介行为,广州有否跟进的可能?合富研究院高级分析师梁燕明表示,广州市场在这近一两个月对政策预期,还是比之前是有所增加。58安居客房产研究院研究总监陆骑麟认为,未来广州是否出台调控政策,最主要看其房价是否还在持续上涨。

议价空间只有3.1% 相比去年同期减半

业主随时反价新闻频出,但事实上二手房价并没有那么风起云涌,来自国家统计局数据显示,2021年2月,广州二手住宅销售价格环比上涨1.0%,北京、上海和深圳分别上涨1.2%、1.3%和0.9%。

不过从议价空间来看,则相比去年幅度大为下降。根据合富研究院数据显示,目前广州二手市场业主的平均让价空间是3.1%,而去年同期的议价空间是6.8%。

梁燕明向记者表示,目前业主惜售情况很严重,“他们的放盘价明显高于市场价,但也不急着卖,部分急着套现的业主,可能会有一点松动,但整体来说,业主的心态比起大半年前或一年前,心态明显强硬很多。”

“不过从交易的情况来看,如果是要贷款购买的话,从交易到完成收楼,整个交易过程相对来说还是比较长一些。”梁燕明认为,如果业主的心态持续这么强硬下去,有可能会影响到交易气氛,业主跟买家对价格预期的不一致,如果后期双方都不让步,价格上的分歧会形成交易胶着的状态,有可能影响到后续成交量。

陆骑麟则认为,改善需求也成为近期广州楼市主要的购房需求,他们主要关注市中心附近的小区环境和物业管理相对较好的次新房,这部分需求手头具有一定现金,能够在价格出现上涨前期就能快速入市。由于业主挂牌价格出现了较大的增幅,短期内成交价格还将惯性上涨,不过未来成交周期和议价空间都会明显拉大。

海珠散盘四五天“出手”,买家恐资金不足加快入市

从最新的交易数据来看,目前广州二手市场交投活跃,客户入市热情高。数据显示,3月15日-21日二手网签宗数为1153宗,环比上涨9.0%,成交已连续5周保持增长态势,周度网签上升至1100宗水平。

“3月以来,广州每周的二手网签量和交投活跃度,都是维持在相对比较高的位置,活跃度比2月高,2月广州二手住宅交易登记量环比1月约下降一成,部分区域达两成。”梁燕明表示,“天河还是交投最旺的区域,其次是海珠和番禺。而越秀因为有教育资源的优势,二手住宅的成交量环比微升0.3%。”

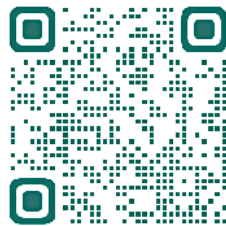
事实上,今年以来随着调控信号的释出,买家担心错失入市“车

票”。即使是2月,都有别于往年春节月,成交并未有出现明显的季节性转冷的现象。今年在官方大力提倡“原地过年”的背景下,整体成交活跃度明显优于往年。据广州中原研究发展部监测发现,今年2月新增客户数量同比2020年增加4.4倍,较2019年春节月增加1.5倍。二手带看量较2019年同期净增85.3%。

广州中原地产研究发展部研究经理熊小洪表示,主要的政策影响不是来自于外市的,主要是在房贷这块,严查购房首付来源必须为家庭自有资金,若经核实首付来源为借贷、垫资过桥、他人借名贷款的严禁准入。这对客户的资金要求会有所提高,但客户想买房,总是能想到办法筹措资金。目前市场上二手笋盘较少,业

主心态基本上比较坚挺,广州市场在2月成交呈季节性回落,3月成交仍然保持平稳状态。

梁燕明指出,现时主要影响到买卖双方心态的,是买家看涨后市,担心后市再进一步上升的话,他们手头上的支付能力,不足以购买他们现在看中的房子,所以这部分买家如果是刚需或是需求比较急切的话,会加紧入市。“买家从看房到拍板成交的时间来说,其实是有所加快的,一般来说,如果房源的价格跟市场价持平,或是略低于市场价,而且物业没有特别明显缺点的话,买家出手的速度还是比往日快。例如海珠有的刚需散盘,有教育配套的,从收到盘放出来,到有买家承接,就是四五天时间。”



一起了解广州楼市
最前沿动态