



本刊记者 刘丁

本篇关注:上半年二手房(尤其是二手住宅)市场

邀请机构:洛阳懿皇房地产经纪有限公司(以下简称懿皇公司)

出场嘉宾:洛阳懿皇房地产经纪有限公司总经理白松潮

根据图表中的数据,白松潮结合懿皇公司旗下的48家二手房门店的一线数据、市场情况,分析总结了上半年我市二手房市场的走势和变化。

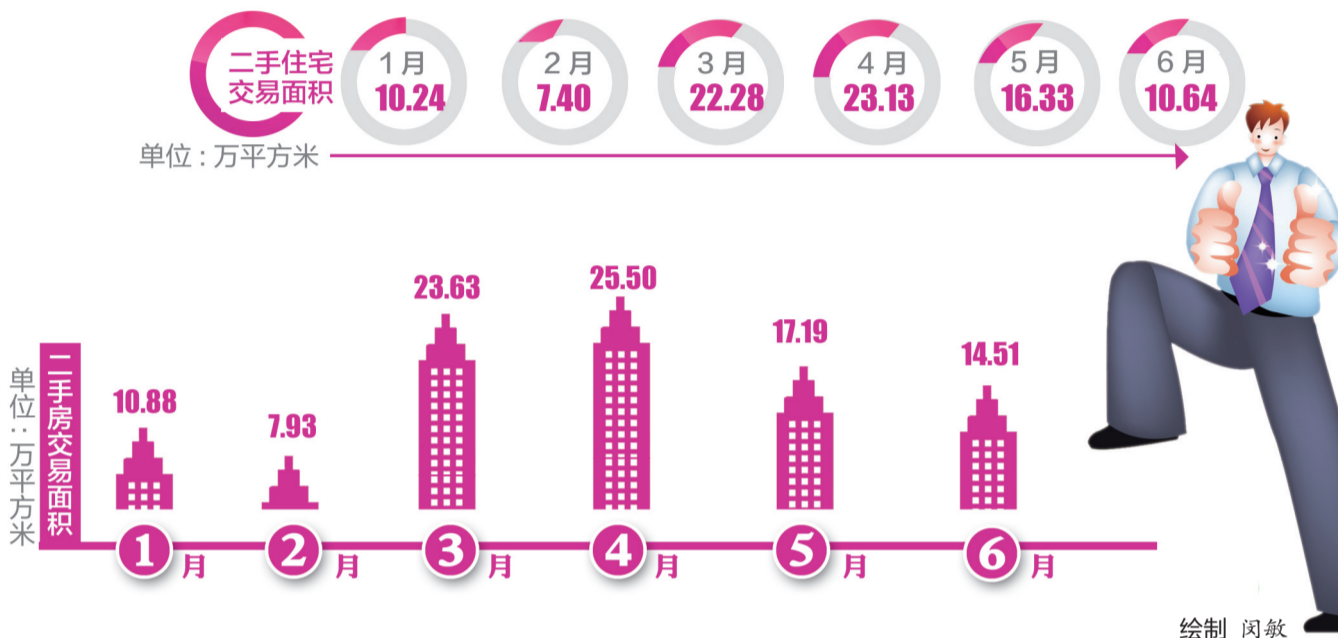


3月6日,市行政服务中心三楼的地税局二手房交易开票窗口前,不少人在排队
宋玉峰 摄

受政策影响——

这半年,二手房交易量同比大增

上半年二手房市场数据



绘制 闵敏

1 交易量同比翻倍 3月出现“井喷”

记者:上半年我市二手房市场整体情况如何?有哪些显著变化?

白松潮:从发布的数据上看,上半年二手住宅交易面积有90万平方米左右,同比增加80%左右(二手房同比也有近六成的增量)。根据懿皇公司二手房门店的一线数据,上半年我市二手房整体交易量是去年同期的两倍(基本上都是二手住宅),两者之间差距不大。

懿皇公司二手房门店的一线数据还显示,3月出现了“井喷”之势,二手房交易量大幅增加,是去年3月

的3倍多。因为3月的“井喷”,上半年的二手房市场交易量形成了一条中间高、两端低的曲线。

上面的图表中,可能是由于数据统计滞后而在时间上存在一些偏差,但整体走势也是如此。

记者:3月出现“井喷”之势的原因是什么?

白松潮:主要是因为国家2月出台的新“国五条”房地产调控政策规定:出售自有住房按转让所得20%计征个税(最后这项细则在洛阳没有实施)。

如果这项细则实施,二手房卖家的出售成本无疑将大大增加,因此不少卖家宁可压低房价,也要赶在3月底之前将房子出手(担心从4月开始细则在洛阳实施);与此同时,买家也想赶在二手房房价有所松动时购房,因此就造成了二手房在3月爆发性集中交易这一局面。

3月之后,4月、5月,我市二手房市场相对有些冷了。不过,6月又回到了正常的轨道上,交易量稳中有升。

2 学校、商场、医院旁的小户型抢手

记者:从发布的数据中,难以看出一些具体的市场特点。比如,上半年我市什么样的二手房最抢手?

白松潮:总的看来,配套好、户型小、房价低的二手房最抢手,交易

量最大。

具体来说,配套好的二手房是那些距离学校、商场、医院等城市配套设施近的二手房。这些二手房因为具有资源优势,方便上学、购物、就医,因此大受追捧。

70平方米至90平方米的两房小户型二手房交易量最大,原因是这些户型不仅能满足居住需求,而且总房价相对较低,因此受到许多首次置业者的欢迎。

3 东部房价上涨快 道北二手房交易量增加

记者:上半年,我市各个区域的二手房市场呈现出哪些特点,相比以往,有哪些新趋势?

白松潮:上半年,老城区、瀍河回族区的二手房房价上涨速度较快。

整体来看,半年时间,这两个区域的二手房平均每平方米上涨了五六百元,均价为每平方米三四千元。

原因有两个。一是洛阳恒大绿洲的拉动作用。因为洛阳恒大绿洲的房价较高,在强烈的对比情况下,这两个区域的二手房房价一定

程度上向“高房价”靠拢。二是由于这两个区域的城中村、旧城拆迁、改造,造成二手房房源减少,需求量不降反升,房源相对紧俏,价格自然就高了。

还有一个区域变化较大,就是道北。这个区域的二手房交易,以前交易量较小。这两年由于住总·鼎城以及一些经济适用房项目的开发,促使购房者的观念发生了变化,他们逐渐认为这一区域不算偏僻,受此影响,上半年,道北区域的二手房交易量明显增加。

3月的集中交易时段内,洛龙区和高新区的二手房交易量激增。主要因为这两个区域内的高端楼盘较多,二手房总价较高,卖家普遍认为赶在4月1日前交易,可以节省大笔的营业税。

上半年,涧西区和西工区的二手房交易量一直比较稳定,且成交量较大,房价基本保持稳中有升的势头。西工区的二手房房源相对紧俏,因为城中村拆迁、改造,催生了大量的购房需求,而二手房房源有限。