

全国二手房价格继续下跌 重点城市房东“以价换量”促成交

七八月楼市传统淡季,全国二手房市场正处在“以价换量”交易周期。买家们“货比三家”,房东们则经历着割肉离场的艰难抉择。

根据中国房地产指数系统百城价格指数,7月,百城二手住宅平均价格为14653元/平方米,环比下跌0.74%,跌幅较6月扩大0.01个百分点,已连续27个月环比下跌,同比跌幅为6.58%。

业主“以价换量”趋势延续,重点城市二手房成交继续放量。北京二手商品住宅累计成交1.55万余套,环比微增4%,同比增长约60%;深圳二手商品住宅成交近4700套,环比增长超10%,同比增长超100%;上海二手商品住宅成交1.82万套,环比减少23.79%,但同比增加44.7%。

中指研究院研究副总徐跃进表示,近期一线城市的二手房市场保持较高活跃度,随着价格持续下跌,核心区域二手房的性价比逐渐显现。对于未来走势,预计新房市场仍面临较大调整压力,二手房市场在“以价换量”态势下,还将保持一定活跃度。

“以价换量”趋势未改

数据显示,7月百城二手住宅价格环比下跌城市数量为100个,连续4个月出现百城二手房价格集体下跌情形。百城新建住宅价格环比下跌城市数量为39个,较6月增加4个。

一二线城市二手房的价格环比跌幅扩大,根据中国房地产指数系统百城价格指数,一线及二线城市二手住宅价格环比分别下跌0.80%、0.78%,跌幅较6月分别扩大0.14个百分点、0.04个百分点,三四线代表城市二手住宅价格环比跌幅收窄至0.67%。房地产政策优化,在短期内提振了市场活跃度与信心,促进二手房交易量保持高位,只是“以价换量”趋势未改。

值得一提的是,根据中指研究院统计的7月百城二手住宅价格及环比涨跌幅榜,房价环比跌幅最小的是浙江嘉兴,均价11456元/平方米,仅环比下跌0.23%。跌幅较大的是江苏常州,均价13944元/平方米,环比下跌1.55%。下跌幅度较大的城市还有芜湖、金华、东莞、武汉、重庆、扬州、昆山、福州和厦门等。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,“5·17央行新政”以来,不论是限购松动,还是按揭首付下降,均利好刚需买房客群。房价还在高位的情况下,刚需客群更中意“总价可控、马上可住”的二手房。

据克而瑞,今年上半年,新房市

场规模加速收缩,20个重点城市总成交量同比下降38%,环比降21%,而二手房市场却相对坚挺,成交量同比下降7%,环比增长5%。

受此影响,市场份额进一步向二手房倾斜,20个城市平均二手房成交占比升至62%,同比增长9个百分点,环比增长7个百分点,北京、上海、合肥和南京等二手房市场份额均增至70%以上。

在交易的房源方面,上海、深圳和杭州250万元以下的成交最为集中,京沪等郊区的次新和市区老破小热销,天津学区房热度高。

在李宇嘉看来,市场中部分改善型需求开始转向了二手房,而且转向二手房的改善型需求,更多偏好外围区域“户型较大、总价可控”的购房逻辑。这种现象在热点一二线城市较为普遍,即年轻人刚需较多,前几年上车的人群,选择卖掉中心区老旧住宅或小房子,置换到外围偏大户型,而住房总支出没有明显增加。

新政效果 在二手房成交方面表现突出

从北京、上海、深圳、杭州和西安等地市场来看,二手房与新房市场成交结构存在较大差异,互补性强。

克而瑞方面认为,目前这些城市的二手房活跃度均高于新房,预期后续部分置换需求会转移到新房市场,再改善的需求释放有助于后市新房市场企稳回升,尤其是一线城市,千万级别以上高端客群容量稳定,购买

力坚挺,短期仍有释放空间。

而在天津、武汉和郑州,新房和二手房市场购买力趋同,交易总价段高度相似,客群没有显著差异,都是依托刚需刚改购买力来驱动。基于此,可以预判的是,后期一二手房“此消彼长”态势延续,竞争加剧。

二手房因为选择面、价格、安全性等优势继续吸纳刚需客群,而新房市场也存在一些结构性机会,只要后续新房小面积段供给增加,叠加房企各类促销手段升级、户型设计创新等,都将使购房者信心逐步修复,进而带动一轮新房成交放量。

对于三季度市场预判,克而瑞方面认为,楼市成交总量规模将延续弱复苏,新政效应持续发酵,成交量持平甚至微超二季度。热点城市个数和热点新房项目个数减少,呈现出脉冲式复苏态势,二手房因价格优势,市场份额仍将继续增长。

“新政效果在二手房成交方面表现突出,预计三季度将延续震荡上行,尤其低总价房源集中成交,持续分流新房刚需,但也可能带动以房换房改善需求重新入市,叠加部分城市‘以旧换新’措施落地,也将带动改善性新房去化提升。”

徐跃进表示,三季度,预计供需两端政策会进一步发力。需求端,核心城市应该会进一步放松限制性政策,比如北上广深以及个别二线城市的限购政策还有放松预期;供给端,国企收储等去库存政策的推进节奏预计会进一步加快,从而推动市场企稳恢复。(据“每日经济新闻”)

深圳： 启动收购商品房 用作保障性住房工作

日前,深圳市安居集团有限公司发布通告,宣布启动收购商品房用作保障性住房工作。

根据通告,为积极构建“保障+市场”住房供应体系,遵循“市场化、法治化”和双方自愿原则,该集团所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作,现向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目。

此次征集范围为:深圳市(不含深汕特别合作区)范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等,优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目(房源)。

通告提出,房源须满足位置合适、户型面积合适、生活便利、手续齐全4个条件。例如,房源需处于交通便利、配套设施较为齐全的区位,贴近区域发展核心片区,具备产业基础、发展优势。原则上,主力户型面积应满足深圳保障性住房户型、面积(65平方米以下)要求。拟收购项目须四证齐全,保证项目的合法合规性,满足金融机构的贷款要求。

征集期限自通告发布之日起至2024年10月31日。

(王星)

江西吉水： 城区买房最高可享受 7万余元补贴

据江西省吉水县人民政府网站消息,近日,吉水县研究出台了《关于推动房地产市场平稳健康发展若干措施》,以下简称《措施》。

《措施》提出,凡在2024年8月1日至2024年12月31日期间,在吉水县城购买新建商品住房的,并办理了商品住宅买卖合同备案的,每套由县财政补贴1万元。每月对在吉水县范围内购买新建商品住房前100名的购房者,并办理了商品住宅买卖合同备案的每套由县财政再补贴1万元。对同一购房者同时购买2套商品住宅并办理了商品住宅买卖合同备案的,由县财政对购房者另补贴1万元。

同时,再发放1万元限定时间内使用的家居、家电、建材等记名式县内消费券。并在此期间办理了商品房买卖合同备案的,在缴交购房契税后将予以100%契税补贴。购房补贴按照先购后补的原则执行。

仅以上这些,3万元财政补贴+1万元电子消费券+约1.5万元契税奖励,各类补贴超过5万元。另外,符合国家生育政策生育三孩的家庭购买吉水县范围内新建商品住宅的,由县财政给予补贴2万元。三孩家庭购房户的各类补贴超7万元。

(据“澎湃新闻”)

北京恒泰博车拍卖有限公司拍卖公告

我公司于2024年9月举行机动车网络拍卖会,欢迎前来竞拍。拍卖标的:事故车、二手车、不可修复事故车、损余物资等。拍卖会安排:2/9/16/23/30日,华北+华东事故车、全国二手车;3/10/17/24日,华南+东北事故车、全国新能源事故车、全国二手车,损余物资;4/11/18/25日,华东+西部事故车、全国新能源事故车、全国二手车、不可修复事故车;5/12/19/26日,华南+华北事故车、全国二手车、损余物资;6/13/20/27日,全国事故车、全国新能源事故车、全国二手车、不可修复事故车;7/8/14/15/21/22/28/29日,全国事故车、二手车拍卖会。详细信息请登录博车网<http://www.bochewang.com.cn/>或博车网拍卖APP查看。预展时间:拍卖会前2天及拍卖会当天。拍卖地址:博车网<http://www.bochewang.com.cn/>、博车网拍卖APP。咨询电话:4000-622-899 公司地址:北京市朝阳区望京街10号望京SOHO中心T3-A-16层

烈日下的坚守

在上海二十冶承建的山东临朐棚户区改造项目现场,建设者们顶着烈日炎炎,不惧高温酷暑的严酷考验,毅然坚守在没有任何遮挡的露天工地上。每日身着厚重的工装,汗水浸湿了衣衫,汗水顺着脸颊滑落,却丝毫没有减缓他们手中的工作节奏。

放线测量,这项精细而关键的任务,在高温的炙烤下更显其重要性。施工员们手持测量仪器,一丝不苟地进行着每一步操作,确保每一个数据都准确无误。

刘慧颖 摄

