

# 火爆市场背后,也有难卖的二手房

## 没有名校傍身的老破小,挂牌量过大的非热门板块,都在降价

本报记者 吴佳怡 徐叔亮

春节过后,杭州的二手房市场似乎一下子就热起来了,3月以来日均成交量超过300套。几位最近在看二手房的朋友都很烦恼,每每看中了一套房,交了定金后房东又临时加价;而一位中介经纪人也感叹:“最近的二手房行情太热了,根本不用出去拓客,坐在店里生意都接不过来。”

看中介发布的朋友圈,到处是涨价的信息。事实真的如此吗?钱报记者查询数据后发现,春节后调低挂牌价的房源竟然多过调高价格的。那么在火爆的市场之下,究竟是哪些房源在降价,哪些二手房卖不出去?

杭州市中心一中介门店的店长告诉记者,目前二手房市场分化严重,虽然有部分热门板块二手房价格在涨,但不少板块的二手房量价都在下跌中。“现在房东降价急售的房源也不少,希望卖掉老房子后腾出房票去摇新房,因此不少房源有较大的议价空间;还有一些前期过度炒作的板块,一些诚意卖房的房东,挂牌价也主动降回合理价格区间。”



图片来源:透明售房网

### 没有名校傍身的老破小 不涨反跌

一名主打学区房买卖的经纪人小张告诉记者,去年以来,除了那些名校学区房,其余大部分“老破小”都很难卖。

小张举了一个身边的例子。2018年底,他一个朋友买了一套庆丰新村的房源,面积47m<sup>2</sup>,总价192万元。今年年初,这个房源刚满两年,小张的朋友打算把房子卖掉。房源挂牌后朋友才发现,现在这类没有名校学区傍身的老房子基本涨不动,最后,该房源以200万元的价格成交。

小张表示,算上两年的财务成本,他朋友的这次投资转手,基本算是失败了。

“在2018年,这价格已经可以买到保俶塔实验学校的学区房。而如今,保俶塔实验学校的学区房和庆丰新村的价格已不可同日而语。”小张说,没有好学区的老旧房源,不仅价格很难有上升空间,若要顺利出售,基本都需要降价才行。

小张的观点也得到了市中心另一名经纪人的认同,该经纪人门店所辖的范围内,像朝晖等没有好学区的老房子都面临着降价的压力。

透明售房网的数据显示,朝晖二区目前共有110套挂牌房源,朝晖二区有126套,朝晖四区有103套,朝晖一区和五区分别有43套和89套,整体供应量充足。朝晖二区近期降价的房源共有25套,降价幅度在5%-15%之间,而涨价的房源仅有8套。

### 刚需小区挂牌量过大 价格受到挤压

去年杭州二手房成交突破10万套,但挂牌量也居高不下,近日突破13万套。部分挂牌量较大的刚需二手房小区价格受到挤压。如前几年长期雄踞主城区二手房周成交榜TOP10的保利东湾,去年不仅成交量严重下滑,就连价格也出现了小幅下跌。

保利东湾目前在透明售房网上的挂牌量达到了361套,其中降价的房源占到了23%。一套面积为93.53m<sup>2</sup>的房源,在2018年8月就已经对外挂牌,当时的挂牌价格为310万元,单价3.3万元/m<sup>2</sup>;2019年1月,该房源挂牌价降至2.8万元/m<sup>2</sup>。不过直到现在,这套房源也还未能成功出售。据中介介绍,目前保利东湾89m<sup>2</sup>二手房挂牌价都在2.6万元/m<sup>2</sup>左右。

经纪人告诉记者,去年下半年开始,刚需二手房的活跃板块从下沙转移到了闲林,下沙二手房成交量锐减后,价格自然很难上涨。

### 挂牌价过高 卖不掉只能降价

还有部分房源,是因为挂牌价过高,有价无市,只有把价格降到合理区间才能卖得掉。

家住下沙宋都晨光国际的小杨,由于妻子目前在五常创业,每天通勤时间超过3个小时,十分不便。考虑到未来生活的品质,小杨便和妻子商量

卖掉晨光国际的房子,买一套城西的房源改善生活。

2019年中,小杨将晨光国际这套136m<sup>2</sup>的房源挂牌至中介门店,挂牌价格为435万元。小杨表示,这套房子自己当时花了很多心血装修,品质不错,再加上赠送一个车位及所有家具,综合来说这个价格并不算贵。

记者从透明售房网上了解到,宋都晨光国际目前挂牌均价32340元/m<sup>2</sup>,成交均价为30790元/m<sup>2</sup>,小杨的房子挂牌价格并不算高。

小杨说,房子挂牌近两年了,虽然看房的人络绎不绝,但始终没有人下单。“主要原因是我在价格上没有让利,而下沙沿江目前二手房源可选余地又比较大,竞争激烈。”小杨表示,自己打算卖了晨光国际这套房子后,置换一套城西黄龙金茂悦90m<sup>2</sup>的房源。2020年年中,小杨看中的黄龙金茂悦房源挂牌价大约在460万元左右,卖掉晨光国际正好可以完成置换,但如今大半年过去了,当前黄龙金茂悦相同户型的房源挂牌价均已飙升至600万元左右。

去年,未来科技城几个新盘交付后在二手房市场颇受欢迎,于是有个别房东号召形成所谓的“价格同盟”,试图推高二手房价,不少小区的二手房挂牌价超过了6万元/m<sup>2</sup>。不过虚高的挂牌价导致小区二手房成交迅速降温。年后,一些诚意卖房的房东开始降价。透明售房网数据显示,3月3日有一套阳光城未来悦111.43m<sup>2</sup>的房源挂牌价直降220万元,从720万元降到了500万元,折合单价约4.48万元/m<sup>2</sup>。

## 杭州住保房管部门召集多家中介机构及第三方房源发布平台,规范二手房挂牌价 中介自查自纠,已下架660余套问题房源

本报讯 杭州“3·3”楼市新政中,除了法拍房限购,还明确了严厉打击房地产中介违法违规行为以及严格规范房地产市场信息发布。连日来,杭州住保房管部门迅速召集中介机构、第三方房源信息发布平台召开会议,规范落实房屋挂牌行为。

3月5日,杭州住保房管部门召集14家中中介机构召开了“进一步规范房地产市场秩序”专题会议,要求各中介机构统一认识,严格贯彻房地产市场调控政策,针对经营贷、消费贷违规流入房地产市场;

受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、捏造和散布房价上涨不实言论;不实传播杭州市房地产市场政策和运行情况、制造虚假热销、助推投机炒房等有害信息等行为开展自查自纠,及时整改。

杭州各区、县(市)也迅速开展行动,其中钱塘新区从“规范房屋挂牌价格信息”“清理已发布房屋挂牌信息”“严厉打击违规行为”等方面规范房地产中介机构行为。截至目前,中介机构共自查33000余

套房源信息,对疑似存在问题的985套房源进行梳理核对,已下架660余套房源。

3月9日,杭州住保房管部门又召集安居客、58同城、房天下、好找房、贝壳找房、幸福里、诸葛找房等多家第三方房源信息发布平台,调研当前各第三方房源信息发布平台的发布机制、运营情况及管理模式,要求各第三方房源信息发布平台不得发布未经杭州市二手房交易监管服务平台核验的房源信息以及其他虚假房源信息。 本报记者 徐叔亮