



锡城二手房市场最近有点火



排队拉征信、一套房子十几个人看、各个办理产权过户的大厅每天都是人……进入3月份以来,有关楼市回暖尤其是二手房市场火热的各类消息不绝于耳。记者昨天从多个渠道了解到,受多重因素影响,目前锡城二手房市场买卖的确较为活跃。

带看频多

刚性买房需求纷至沓来

中介公司的客户带看量是测量市场的一把“温度计”。市民陈女士在万科城市花园二区有套公寓房,虽然面积只有47平米,但确是实打实的育红小学学区房。年前她就将自己的房子在小区内多家中介门店挂牌出售。她告诉记者,从3月份开始到现在,几乎每周都能接到中介的带看电话。“有的客户是周末才有时间,有的客户工作日白天要上班,只有晚上才有空来看。”据陈女士介绍,好几次她前去给客户开门时,都能看到楼梯内其他中介带的客户去楼上或恰巧从楼上走下来。“同一个客户一次性看几套房子的可能比较大。有个晚上来我这里看房子的客户,一边在屋子里看着,一边电话里还在跟别的中介聊着其他房源。”她分析,买学区的客户可能对于装修的要求不太高,想拎包入住的小情侣经济又有限。因此每次客户看完之后,同类房源中性价比较高的房子更好出手。

据门店设置在万科城市花园的一中介经纪人介绍,最近前来该小区看房的客户比较多。毕竟对比下来同样在经开区,论地段、物业、学区等硬件,万科还是比较有优势的。加之该小区几百套二手房源在售,在这里不少持有房产将近10年的业主都有将房子卖了再改善的需求。“很多业主都是卖了原有的房子再去买万科翡翠、绿城凤起和鸣、蠡湖金茂府等更为高端的新小区。而现在买这个小区的,基本都是刚需,结婚首次置业或是为小孩上学、父母养老买房。”

记者了解到,像万科城市花园这样房龄在10年左右的二手房小区,社区商业都较为发达,超市、理发店、水果店、服装店、干洗店、菜鸟驿站等应有尽有,业主足不出小区就能满足生活日常,而且小区周边各类配套更为丰富,非常适合居住,因此受到不少刚需购房者的青睐。

采访还获悉,近期曹张新村、绿地世纪城、雅居乐等学区房以及阳光壹佰国际城、时代雅居、溪岸景园等次新房源小区的带看都比较活跃。“现在不少人都动了换房的念头。有的经纪人一周时间就收到新增挂牌房源超700套。”中山房产经纪人小乔介绍,包括身边的不少朋友都有了“卖一换一”的想法,有的是小房换大房,有的则是想改善到环境配套更为优越的区域。无论是何种情况,都能看出老百姓对提升居住品质的要求越来越高。

成交猛增

安置房小区一天卖出3套刷新记录

“每天都在签约”“每天都要去帮客户排队办过户手续,店里已经没人了”……不知从何时起,记者的朋友圈内,各个中介的经纪人都在分享自己的收获与喜悦。大家普遍认为,现在二手房市场全面回暖,不仅房东挂牌积极,刚需买家们也是各种买买买。

21世纪不动产经纪小罗提交给记者的视频显示,最新位于梁溪区文化路199号的市不动产登记中心排起了长队,一直排到附近马路边。“前段时间过户的有部分是年前已经签约,积压在那边的。也有节后通过线上看房线下复看后敲定的房源。这段时间的二手房过户主要集中在一些安置房和经济适用房小区,以及一些性价比不错的小区。”小罗告诉记者,二手房市场一向以刚需为主。尤其是在5月1日之后,全市拆迁安置房、经济适用房小区所需缴纳的土地出让金均要有所上涨。眼看着购房成本就要增加,这使得有实际买房需求的人纷纷行动起来。据悉,此次新吴区的土地收益调整幅度最大,个别小区的土地出让金涨幅超20%。因此上个月安置房小区梅里花苑平均一天卖出超3套的成绩也是刷新了历史记录。

从市房屋交易管理中心提供的数据看,3月的二手房成交量每日呈明显的上升趋势。尤其是3月最后一周,日成交量均在200套以上。其中3月30日的成交量为当月最高,达到了292套。

业内人士表示,疫情过后,楼市迅速复苏回暖。与新房相比,二手房的成交数据更为及时,其实更能反映真实的楼市。数据显示,锡城3月二手房成交量远超1月和2月,达4300套,这一成交量已经与去年极为接近。而纵观目前的二手房市场,除了原本的“老破小”,近年来不少次新房相继入市,二手房市场的可选择面变广,置业者在选择时也是综合考虑,而不是一味地追求价格的实惠。

统计数据显示,3月无锡二手住宅成交榜单前10名中,单价1.5万+的楼盘占得4席,而单价万元以下的楼盘仅占2席。榜单中,阳光壹佰国际城、时代雅居、溪岸景园、万科城市花园等盘,房龄约为10年左右,配套也相对完善。另外从各个区域成交情况看,梁溪区、惠山区、锡山区则是以老新村、安置房小区为主,这一情况在梁溪区尤为明显。

价格平稳

整体变化不大

买房,价格是非常重要的抉择因素。眼看着市场行情好转起来,不少业主也是愿意拿出比较诚意的价格,更有少量急于出手的业主降价幅度较大。诸葛找房无锡站的数据显示,4月21日全网有效二手房源63967套,其中当天新增房源866套、降价房源284套。春江花园三期126平米次新房总价降5万、宁海里二期两房降3万、尚城绿园降7万、映月苑精装大三房降价8万……

记者浏览该网页发现,多数降价房源的房龄都在10年以上,不乏缺乏“卖点”的老房子。有降价房源,也会有涨价房源。记者发现,玉兰花园一套369.3平米的房子,近11个月时间还没找到买家。业主去年初挂牌的报价990万,4月21日最新的报价1100万,涨了110万。

“真心出售且前期挂牌价格虚高的业主,过阵子找不到买家通常会主动下调价格。而不缺客户、品质上乘且不急于出手的次新小区则会出现涨价的情况。”中介经纪人介绍,有涨有跌是市场正常的情况,同时也折射出买卖双方的心态与市场的供求关系。不过,今年以来,历经了两次规模较大的土拍,使得业主普遍对于后市较为看好。“现在的二手房业主都比较关注这方面的消息,也变得比较懂行。”以阳光壹佰国际城为例,其9月成交参考单价约为11800元/㎡。距阳光壹佰国际城不远的一手房德信云溪名著销售均价约为19000元/㎡,并且还要2年后才交付。最近惠山区在地铁一号线附近挂牌出让一住宅用地,仅楼面价就超过了12000/㎡,这使得一些次新商品房小区非常畅销。

“二手房对不少客户来说,实惠的可不仅仅是明面上这些。二手房客户群基本以自住为主,二手房是现房,可直接入住,帮部分客户省去了租房成本。且以后客户想换房,以房换房压力会小很多。”中山房产某门店店长如是说。(仙林)