

我市上半年二手房市场成交活跃

本报记者 尹亮

“明天上午不行,上午我要带客户看3个小区的房子,下午过来吧。”6月30日,中介小王手机始终响个不停,整个6月份,小王几乎没有假期。贝壳找房数据显示,今年1至6月徐州二手房成交总量达7731套,相比去年下半年上涨13.7%。

徐州市房地产经纪行业协会会长于健认为,近年来,二手房成交量领跑新房,占住宅总成交6成以上,二手房市场正以超乎预期的活力,成为稳地产、惠民生的关键力量。

记者了解到,“卖旧换新”补贴的延续、所见即所得“零时差入住”、性价比高等优势,是二手房市场表现活跃的主要因素。

量增价稳

挂牌激增与成交活跃并行

截至6月,徐州二手房挂牌量达64773套,仅贝壳平台上半年新增挂牌量便达8740套。其中3月挂牌量冲高至11823套,形成阶段性供应峰值。与之呼应的是成交量的稳步攀升:1—6月累计成交7731套,日均带看超百组,部分热门小区单月带看量突破200次。

与此同时,经过3年多的市场盘整,二手房市场价格趋于稳定,6月成交均价7700元/㎡,体现出高性价比二手房依然是市场成交主力。

于健分析表示,二手房市场价格分化加剧,热门区域的改善型楼盘价格较为坚挺,云龙湖板块高端小区房价稳居20000元+/㎡,外围板块及老破小呈现出“配套成熟、价格低廉”的高性价比特征。

市场同时面临“去库存”挑战。当

前挂牌量已突破6.4万套,仅6月新增8740套,约为当月成交量的6.4倍。房源洪流中,总价80万元以下的刚需户型占比24%,成为交易主力。

中指研究院数据显示,不仅仅是徐州,上海、苏州、南京、广州等多个城市二手房成交均出现较大幅度上涨。其中,深圳同比增长超20%;北京、上海、广州同比增幅在20%左右;成都、杭州、苏州、厦门二手房同比增长均超10%。

“现在不到50万元就能买三室,几年前,也就是个首付。”中学教师周女士刚刚购买徐州高新区97㎡三居室,对于这个价格,她表示非常满意,直呼“太值了”!

从业20多年资深中介负责人孟庆立表示,在高挂牌量的推动下,以价换量依然是当前二手房市场的主旋律。

所见即所得

二手房受宠的刚性逻辑

“买二手房就像拆盲盒变成了拆快递——包装可能朴素,但内容一目了然。”从事文员工作的00后小李说出了他购买二手房的核心诉求。

记者采访中了解到,二手房凭借实景社区、成熟配套、即时入住三大优势,成为谨慎型购房者的首选。

“新建楼盘是不均匀的点状分布,二手房则是面状分布,相比较之下,二手房可选择性要大得多。”孟庆立说,很多时候,在购房者需求的区域内新房没得选,二手房就成为了刚需。

万先生购买了黄河新村一套二手房,这套房子距离他工作地点不足1公里,周边已经很多年没有新房供应了。

学区房依然是二手房市场的“香饽饽”。新城片区一家中介门店负责人告诉记者,很多公认的好学校学区范围内,新房也是没得选,二手房就成为当

代“孟母”的刚需。

二手房因高性价比受到更多年轻购房群体的青睐。

“我来自萧县,在徐州找到了工作,和家里人一起看过很多新盘,新房要么太贵,要么太远,二手房是更好的选择。”张辉最终决定在市中心买一套“老破小”过度,相比新房,二手房的门槛更低,让他这样的“新徐州人”有了家的安全感。

市住建局相关负责人表示,当前徐州已经构建了“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的多元格局,新房交易中,面积较大的改善性住宅成为主力,刚性需求更多依赖二手房和保障房解决住房问题。

孟庆立表示,年轻人在买房时更加务实,他们不愿意被高房价束缚,在他们看来,先安顿下来,未来生活好了,再考虑购买品质更好的新房。

卖旧换新补贴

政策推动二手房成交

自2023年以来,我市卖旧换新补贴政策延续至今。对自2023年2月27日起至2025年12月31日止(存量住房合同备案日期)在我市主城区范围内(含徐州经开区、港务区,下同)出售商品住房,并自2023年7月1日起至2025年12月31日止(商品住房合同备案日期)在主城区购买新建商品住房(不含经济适用房、定销商品房)的个人(家庭),按照新购商品住房合同价给予一定补贴。对购买新建商品住房面积为140平方米及以下的,按合同价的0.8%补贴;面积为140平方米以上按照合同价的1.2%补贴。

徐州市住房和城乡建设局相关负责人表示,我市商品住房卖旧换新补贴政策自实施以来,取得了显著成效,不仅有效促进了住房消费,还为广大市民带来了实实在在的优惠,提振

了市场信心,为房地产市场的平稳健康发展注入了强劲动力。

“换房不仅是换空间,更是换一种生活方式!”刚置换160㎡四居室的教师李女士算了一笔账,她通过卖旧换新能够领取近4万元的补贴款,这笔补贴几乎覆盖了她的新房家电款项。

据统计,2024年徐州市主城区共办理“卖旧换新”补贴791笔,补贴金额达2393.89万元,购房总面积12.75万平方米,带动住房消费204236.65万元。

于健表示,“卖旧换新”政策通过补贴的方式,降低了购房者的交易成本,刺激了市场需求。同时,政策的实施也促进了房地产市场的流动性,推动市场平稳健康发展。

业内人士表示,政策窗口期截至年底,为赶上政策带来的福利,预计下半年会有更多市民加入卖旧换新大军。

居住革新

二手房面临“好房子”挑战

新房市场,开发商卷产品、卷品质、卷服务,随着“好房子”时代来临,新房品质跃升与二手房在品质上拉开了越来越大的差距。

于健认为,无论新房还是二手房,未来品质将是新的价格锚点。随着新房和二手房品质差距的拉大,二手房的“价格安全岛”越来越少,只有稀缺地段、高品质、学区加持的少数二手房才具有保值性,多数“老破小”“老破大”已经不具备保值性。

唯有地段、产品力双优者方能穿越周期。泉山区紫薇公馆、东方润园、云龙官邸等核心地段豪宅展现强劲抗跌性,其中,东方润园挂牌均价依然保持在3万元/㎡以上。相比较之下,边缘区域的二手房相比新房时期已经有了大幅缩水。

业内人士建议多套房产拥有者应对房产进行盘整,将房龄较长的二手房尽快变现。即便是价格坚挺的学区房,因为受政策变化影响较大,同样面临着学区政策性风险。

徐州二手房市场的“活力四射”,本质是一场供需再平衡的深度调整。64773套挂牌房源是压力,也是选择;7700元/㎡均价比肩2017年是回落,亦是机遇。当“好房子”建设成为国家战略,无论是购房者还是开发商、业主,都需要根据市场变化,做出理性、明智的决策。

随着库存的渐进消化,政策工具箱的次第开启,买卖双方博弈中走向新的均衡。当投机潮水退去,附着在砖瓦水泥上的居住本质,终将回归城市发展的主航道。

