



济南地产市场观望气氛仍较浓

二手房：价格有暖意 成交未回暖



最近几个月以来，房产中介的二手房生意不好做，有中介两个月才卖了一套房子。 刘勇 摄

经济导报记者在连续多日的调查中发现，由于新房频频降价促销，济南部分区域的一些新房价格反而比二手房低，二者出现了“价格倒挂”

◆导报记者 刘勇 济南报道

“现在市场不景气，观望气氛越来越浓，主动权基本上都在购房者手里。”8月2日，济南一家二手房中介公司的负责人徐鹏表示，“买家担心价格会继续下滑，卖家也不想轻易降价，成交周期不断拉长，议价空间加大。”

国家统计局的数据显示，6月份济南二手房价格环比下降0.1%，同比下降2.4%。来自房天下网的数据显示，7月份济南二手房挂牌均价15854元/平方米，环比

下跌1.91%，与上年同期相比下跌17.61%。而这个价格，也回到了2017年年底到2018年年初的价格。

经济导报记者在连续多日的调查中发现，由于新房频频降价促销，济南部分区域的一些新房价格反而比二手房要低，二者出现了“价格倒挂”。

受访的业内人士指出，行业将继续坚持“房住不炒”定位；同时，地方政府也在进一步完善房地产调控措施，以促进市场理性交易，稳定市场预期。

“两个月只卖掉一套房子”

在经历了10连跌后，7月份济南二手房挂牌均价15854元/平方米。

“这么比较吧，2021年7月，济南二手房挂牌均价为19243元/平方米，2018年2月二手房均价16004元/平方米。”徐鹏说，“价格下来了，房源多了，但房子却不好卖了。”

“下午带客户看房，效果不佳，客户表示价格偏高，希望房东再降10万元。”8月1日晚上，济南鑫汇房地产经纪公司的业务员宋波在开完晚上的碰头会后，在工作日志上写下这行文字。

“虽然最近几个月二手房的电话访问量和带客户看房的次数都有所增加，但这两个月我只卖掉了一套房子。现在房子不好卖，好多卖家标的价格比较高，而买家则希望能降价，中间的差价比较大，不是很好撮合。”宋波说。

为了验证宋波的说法，经济导报记者以要买房为由走访了多家中介公司。在济南洪楼南路的一家房产中介门店，销售顾问胡斌在详细询问了经济导报记者的诉求后，推荐了几套汇科旺园的房子。“房主的报价是215万元，如果真想要的话，我可以帮你再去和房东讲讲价，估计200万元以内能行，就看你能否接受这个价格了。”胡斌说道。

在谈及贷款的问题时，胡斌告诉经济导报记者，他们公司和好几家银行都有合作，而且可以给出最低的贷款利率。“如果是第一套的话，肯定是基准，手续齐全的话，一周内就能放款，即使手续不全，补全后最多10个工作日就能放款。”

在位于济南北园大街附近的一家二手房中介公司的门店，该店销

售顾问张博告诉经济导报记者，“5月份济南出台房地产新政后，市场明显感觉到回暖，到店咨询和电话咨询的人增加了三分之一，去现场看房的也多了起来。”

“虽然市场有了回暖的迹象，但成交并没有出现回暖。”徐鹏说，“买方在观望，卖方在观望，卖方不想降价太多，但是买方觉得可能还会再降价，所以一直在等。”

徐鹏告诉经济导报记者，他们公司还有几套2019年挂牌的房子，主要是价格太高，房主也不愿意降价。

在济南鑫汇房地产经纪公司负责人初鑫看来，除了市场原因外，房主不降价也是原因之一。“不少业主心理预期比较高，难以接受降价，所以挂的价格一直很高。”初鑫告诉经济导报记者，二手房挂牌价和成交价之间的价格差此前在3%-5%左右，现在扩大到10%-15%左右，也就是说，一套挂牌价200万元的二手房，平均降20万元以上才有可能达成交易。

正如初鑫所说，经济导报记者注意到，即使同一个小区，二手房的挂牌价格也高低不等。以2004年建成的小区为例，该小区一共有40套房源，7月份成交均价为17965元/平方米，而挂牌均价为18346元/平方米。其中一套160.35平方米的房源，挂牌价315万元，折合19645元/平方米；一套114.4平方米的房源挂牌价为174万元，折合15210元/平方米；一套99.09平方米的房源，挂牌价220万元，折合22203元/平方米。“虽然有户型、朝向以及楼层的差别，但毕竟是同一个小区，单价不应该出现5000余元的差价。”徐鹏说道。

新房二手房出现价格倒挂

刚刚拿到200多万元拆迁款的济南市民刘伟，正忙着四处看房。“我原本打算在原居住地附近买套合适的二手房，一方面价格可能低一些，另一方面社区配套设施比较完善，但我现在改主意了，要买新房。”刘伟告诉经济导报记者，他之所以改变主意，是因为在走访多个房产中介后发现，二手房价格竟然比新房还要高，有的甚至每平方米能高出2000元左右。

对此，徐鹏表示确实如此。“现在有些区域的一、二手房价格倒挂很严重。”徐鹏指着楼市地图上的一个新楼盘告诉经济导报记者，“这个新盘的价格从最初的每平方米1.6万元左右降到了1.3万元左右，有些建筑企业提供的抵账房价格甚至更低。但是，周边一些小区的二手房每平方米的售价都在1.4万元到1.5万元之间。此外，二手房买卖中需要缴纳不菲的税费和中介费。这些因素也让许多原本想购买二手房的市民有了购买新房的意向。”

初鑫则认为，现在一、二手房价格倒挂比较正常，“现在新房频频降价促销，二手房价格坚挺。”

初鑫告诉经济导报记者，有些区域的二手房比较新，和附近新推出的期房相比，部分房龄不满3年的二手房立即就能入住。“此前公司卖出的一套二手房最终成交价格

为1.45万元/平方米，而周边的期房均价为1.4万元/平方米，出现了同区域二手房价格高于新房价格的情况。”

经济导报记者注意到，实际上有些房源从挂牌至今一直在降价的路上，有些一口气降了十几万元，也有很多房源是2万元、3万元地往下降。

如一套今年3月1日挂牌的房源，当时挂牌价160万元，随后在5月31日降价3万元，6月3日又降价2万元，6月11日再降价2万元，6月17日降价1万元。也就是说，5个多月的时间降价8万元；一套2021年11月4日挂牌的房源，挂牌价160万元，2021年11月19日降价15万元，2021年12月14日先降价42万元后接着涨价27万元，今年7月30日又降价5万元，9个多月的时间降价35万元。

“房源开始增多，存量房多了，客户开始有选择余地了。因为可选择房源多了，就不是那么着急了，买房客户就占主导地位了。”在被问及济南现在二手房的挂牌数量时，徐鹏表示，差不多在6万套以上。“2019年年底时，济南市的二手房挂牌量还稳定在3万套左右，2020年底在5.1万套左右，而现在的数量应该在6万套以上。主要是过去几年济南有大量的新建社区陆续迎来交房，二手房也在陆续入市，这使二手房供应量有明显增加。”

环境改变市场

初鑫告诉经济导报记者，房价出现倒挂的现象，选择观望的买房人日益增多，直接影响了市场的正常交易。

“这种情况的出现，意味着市场环境再次改变，也说明人们对房地产市场的预期发生了改变。”初鑫表示，在新房降价的带动下，二手房价格或将迎来更大变化。随着开发商资金紧张程度及对销售回款的预期更高，通过降价回笼资金将成为越来越多开发商的选择，而新房价格的下跌将对周边二手房价格形成引领作用。与新房市场的企业行为占主体相比，一旦二手房价格出现松动，将迅速呈现燎原之势。

据经济导报记者了解，2019年时，二手房市场是卖方市场，挂出一套二手房，1个月内基本能成交，而且成交价格基本上就是卖方的定价。2021年则出现了大反转，有房东降价30万元仍难以出售。

二手房价格连续下降，让市

场产生了明显的降价预期。“近几个月来，二手房市场比较平淡，成交量不高。很多人都有‘买涨不买跌’的心理，现在整个市场观望情绪比较浓厚。”在初鑫看来，济南新房的价格在逐步走低，新房的降价将会持续影响二手房的价格，未来济南二手房的价格可能还会走低。

初鑫表示，随着多项政策的出台，济南的二手房市场也出现了好的转变，下一步就是如何引导买卖双方回归理性，最终使得二手房市场成交保持平稳健康发展。在合理的购房需求被支持的基调下，二手房的流动性也亟待被激活。二手房流动性率先修复，置换新房等需求才能充分释放。随着二手房市场流动性、活跃度提升，也将对新房市场信心产生正面和积极的作用。



7月新房和二手房价格均降

1, 根据调查数据, 7月百城新房、二手房价格环比双降。

2, 2022年7月, 百城新建住宅平均价格为16204元/平方米, 环比跌0.01%。

3, 百城二手住宅平均价格为16012元/平方米, 环比下跌0.09%。

4, 全国50个城市住宅平均租金为37.3元/平方米/月, 环比止跌转涨。

5, 47个城市价格环比下跌, 较6月增加6个。

6, 二手住宅价格环比下跌的城市共69个, 较6月增加11个。

7, 共39个城市新建及二手住宅价格环比均下跌, 较上月增加10个。

8, 随着高校毕业生进入市场, 住房租赁市场活跃度提升, 租金出现上涨。

9, 京津冀城市群受北京房价上涨带动, 新建住宅价格环比上涨0.14%。

10, 山东半岛城市群新建住宅价格环比涨幅收窄至0.02%。

11, 展望未来, 全国楼市政策预计将保持宽松基调, 市场不稳, 政策不止。



制图:小蒋 广德

新闻同期声

13城对“二手房指导价”松绑

截至2021年底, 全国共有15个城市建立二手房指导价发布机制。在今年楼市下行压力下, 二手房指导价的呼声逐渐减弱。今年7月初, 西安明确暂停发布二手房指导价。根据CRIC调研, 截至目前, 除了上海和深圳以外, 已有13个城市二手房指导价制度实质性取消, 这13个城市包括: 西安、成都、宁波、绍兴、三亚、广州、东莞、金华、温州、合肥、衢州、北京和无锡。

从执行情况来看, 上述城市有明显的差别。比如成都和宁波的松动主要表现在高价房源重新挂牌, 银行放款也不再严格参照指导价; 广州和东莞挂牌房源价格受指导价限制, 但实际交易和银行放贷已基本不受指导价影响。还有一部分城市二手房指导价“名存实亡”, 比如北京和无锡指导价偏高, 不少项目指导价甚至高出业主挂牌价1万元/平方米; 而温州、合肥等4城没出台过实施细则。

专家表示, “二手房指导价”的出台和取消都是顺势而为, 在当下市场销售萎靡的情况下, 拉动销售才是主力, 取消限价或将刺激一些观望客户。