

# 北上广二手房量价齐跌

## 下调一二十万元已是常态

2019年就快过完了,今年的房价到底是个什么情况?

看北上广就知道,最近降价的房源已经越来越多了。据时代周报记者观察,近一两周内,已经有房源直接下调了10万至20万元。这些房源不单单在某一地,从北京到上海,再到广州,降价似乎已成了一个普遍现象。

房价的下调,是简单的调整,还是预示着某种长远的迹象?

### 降价:“市场大势如此”

房子降价,已经不是个别现象。记者注意到,北京天通苑的一套5月15日挂出的房源,在长达半年仍未成交的情况下,近两周降了价——直降6万元。北京东城区一名吴姓中介称:“当前市场大势如此,我负责的片区目前也是稳中有降。”

另一名中介林先生(化名)告诉记者:“一般房源房主登记出售都会先挂盘价格略高,然后有一个适应市场价格和周期的过程。”

这样的景象已经持续了一段时间。

安居客数据显示,截至11月25日,北京二手房11月内挂牌均价为58557元/平方米,环比10月下跌0.96%。而从纵向来看,北京二手房的降势持续已久。

上海和广州也没有逃脱二手房销售价格下降的轨道。

以上海松江新城一套147平方米三居为例,该房源今年11月12日挂牌,近两周降价一次,降价17万。负责该房源的张姓中介告诉记者:“还可以谈,还有优惠空间。”

在广州,情况似乎要更严重一些。剑桥郡的一套102平方米三居,在最近两周内连降3次,幅度达到10万元。这还没有到底,多位中介在朋友圈展示房源时都会贴心地附上说明:“价格可谈。”

降价浪潮正席卷一线城市,但在这种市场大势下,仍有一些不合群的城市,比如深圳就“走出了一波上涨行情”,上海中原地产首席分析师卢文曦向记者表示。

但更多城市仍然在底部持续试探。

### 北京:11月16区全面下跌

北京或许是此次降价热潮中最干脆的城市。

安居客数据显示,截至11月25日,北京16个区域二手房销售价格环比10月均有不同程度的下降,且降幅较大。其中门头沟区降幅最大,达4.94%;房山区和延庆区降幅则超过2%,另外还有东城区、石景山区、通州区、大兴区、顺义区降幅均超过1%。

事实上,北京二手房市场的调整从2017年就已经开始。当时“317新政”通过增加供应、提供限竞房入市来调控楼市。



资料图片

现北京丰台区委书记、时任北京市住建委主任徐贱云曾在2018年1月对2017年北京市住建工作总结时表示,自“317新政”以来,北京市相关部门出台了20多项政策,同时在供给侧加大住房供应力度,提出未来5年新增建设150万套住宅的目标。

影响亦十分显著。截至2017年底,北京二手房均价已经回落至59100元/平方米,“从‘317新政’到年底,北京二手房均价下降了13%”。

目前,北京市场的限竞房源并不少,在中原地产首席分析师张大伟看来,甚至是“供应量太大”,而且基本是90平方米的小三居,总价集中在400万—500万元。这个价格接近北京二手房价格,因而给了购房者丰富的选择空间。

限竞房源源源不断入市的同时,北京二手房市场上还有贷款这只“拦路虎”。

目前,北京的信贷政策是首套房三成首付,二套房五成首付。但是在现行的信贷政策下,北京二手房还将房源分成了普通住宅和非普通住宅,其中,“非普通住宅”是“很难贷到款”的一类。

### 上海:成交量下降 震荡显著

上海的降价比起北京,显得温和多了。

根据安居客数据,截至11月25日,上海二手房11月内挂牌均价为50990元/平方米,环比上月下跌0.06%。在安居客挂牌均价中,上海共有黄浦、长宁、静安、奉贤四个区二手房挂牌均价环比下降,降幅最大的是静安区,为1.07%,其次则是黄浦区,降幅为0.74%,静安和奉贤则分别只有0.1%和0.29%。除此之外,上海还有12个区二手房挂牌均价环比上涨,其中金山涨幅最大,为

2.36%。

另外,从国家统计局今年以来的数据来看,今年内上海二手房销售均价环比下跌的月份仅有3个月,包括2月环比下跌0.1%、6月环比下跌0.1%和10月环比下跌0.2%。但时间轴再拉长,上海的二手房价格则震荡明显。根据安居客近三年统计数据,上海二手房挂牌均价呈现了急剧波动。

2016年12月到2017年2月,上海市二手房挂牌均价从52100元/平方米涨到53200元/平方米。但到2017年4月,则大跌至51800元/平方米,到了5月份,则涨到了近3年最高点——53900元/平方米。此后开始波动下行。

曲折动荡的二手房价背后,是上海二手房需求的尴尬局面。

二手房的需求包括新增的需求和改善的需求。卢文曦告诉记者:“上海要求外地人要有5年社保才能拥有购房资格,这拦住了大部分新增需求。”

换句话说,限购政策将大部分二手房的需求挡在了门外。同时,改善需求也有些难办。

上海目前在全国范围内认房又认贷,但改善需求多是卖掉已有的,再购入改善的住房。“很难说改善购房者能在购入改善房之前就卖掉他原有的房屋。”卢文曦说。

这还只是一方面,上海还要求内环内总价不高于450万元/套、内外环之间总价不高于310万元/套、外环外总价不高于230万元/套,才能被认定是普通住宅,从而享受首付三成的机会。否则,需要七成首付才能拿下一套住房。“这又拦住了一批改善购房者。”

在从严把控下,上海二手房成交量明显下降。

根据上海市住建委公布的资料,10月上海二手住宅成交量16100

套,环比下降22.86%。拉长时轴来看,近3年上海二手房成交量下降明显。信义房屋统计数据表示,2015年上海全市全年二手房成交共344万套,2016年共成交339万套,但随着调控开始,二手房成交量也急剧下降,2017年上海二手房成交总量仅为147万套,环比跌幅达56%。2018年,全年仅成交16.3万套。

今年以来,截至10月,上海二手房已经成交20万套。

“价格走势与成交量走势是一致的。”卢文曦表示,“整体来看,上海2015年、2016年,月平均成交量在28万套左右。2017年、2018年明显下跌,仅达到了12万至13万套。今年有所止跌,月均成交量达到了2万套。但这只是近5年的一个正常水平,而价格要涨,一般要成交量达到平均流量的30%以上,所以在目前正常水平的成交量上,上海的二手房销售价格难以上涨。”

### 广州:年内已跌7个月

相比北京上海,广州的二手房业主可能更不开心。

从国家统计局数据来看,广州是北上广深四个城市中,年内二手房销售价格环比下跌月数最多的一线城市。

安居客数据显示,截至11月25日,广州11月二手房挂牌均价为31137元/平方米,环比10月下降了0.34%。

其中1月—5月连跌5个月,6月销售价格稍稍稳住,价格与5月持平,7月以0.4%的环比增幅微幅上扬,8月再度与7月持平。但稳的态势并未保持住,最新两个月,又再度环比下跌。

“今年广州二手房价与一手房价的趋势基本是一致的,三、四月份

因为市场行情回暖,二手房业主的心态就跟着一手楼盘涨价变得强势起来。但是之后随着楼市政策收紧,市场再度变冷,二手房业主的放盘成交周期再度延长,并随着三季度以来一手楼盘的促销愈演愈烈,降价也不可避免。”克而瑞广州区域首席分析师肖文晓在接受记者采访时指出。

从价格以及走势来看,广州似乎的确在北上广中表现较弱。

根据安居客数据,截至11月25日,北上广深四个一线城市中,北京、上海、深圳三个城市二手房挂牌均价均超过了5万元/平方米,但广州仍在3万元/平方米。同为一线城市,但二手房均价比之其他一线城市小伙伴,相差两万元。

在广州市场内,一手楼盘还在不断分流着二手房的市场。

“相对北京上海,广州外围区域有大量物美价廉的一手楼盘可以选择,比如对于刚需来说,到底是买中心城区的‘老破小’,还是买外围带有轨交配套的上车盘,其实总价的差异并不大。对于现时楼市的置业者来说,无论是刚需还是改善需求,其实两者之间都会有一个竞争和分流的关系。”肖文晓指出。

但时代周报记者还注意到,广州在调控政策上也动作稍多。

11月22日最新消息传出,即日起,广州市天河区、海珠区、白云区、荔湾区、番禺区、黄埔区及市不动产登记中心对于非该户籍人士购房的资格进行调整,在非该户籍居民购房人资格审核过程中,个税和社保缴纳记录可作为相互补充资料。有人认为:此举或意味着“广州的外地人购房条件放宽”。

“这个实质能影响到的需求微乎其微,但是政府愿意释放这么一个带有‘善意’的鼓励合理刚需的信息出来,确实也可以看出,在宏观经济面临挑战的情况下,面对楼市和地市的下行还是有压力的。”肖文晓表示。

“放大来看,当前‘房住不炒’的政策是不能突破的,地方一定不能低估中央调控的决心,中央已经一再表态,稳增长很重要,但是高速增长阶段已经过去,对于经济增速放缓高层是有心理准备的,所以实质上的松绑限购等政策难以看到。但地方如果要稳市场,可以在合理自住需求上给予信贷的支持,而供给侧则是在融资端给合规房企适当松绑以及把地价降低等。”肖文晓判断道。

关于广州与其他一线城市二手房市场比较的问题,肖文晓则认为:“北京的常住人口差不多比广州多了700万,而北京的新房供应量还不如广州。所以这几个市场是不可以简单类比的。另外,现在市场的强弱、购买能力如何,是被限购政策压制着的,不能反映实际的市场情况。”(周报)

<p>小广告 大市场 小投入 高回报</p> <h2>分类广告</h2> <p>第2701期</p> <p>广告热线: 13183330295 13592179403</p> <p>地址: 市区建设路西段268号(鹰城广场对面)</p>	<h3>耳聋、耳鸣、耳聩、耳朵流脓、流水</h3> <h4>耳朵问题就找李时珍康耳堂</h4> <h4>还您耳朵以新声的希望</h4> <p>地址: 第一人民医院西十字路口向南50米李时珍康耳堂</p>	<p>● 顺风搬家 13837529909</p> <p>● 婚庆公司</p> <p>● 婚礼庆典找鹰皇 18135633391</p> <p>● 老年公寓</p> <p>● 康乐居老年公寓 13937585159</p> <p>● 特色美食</p> <p>● 鹰城名吃—四不腻猪蹄 3413983</p> <p>● 助听器</p> <p>● 耳聋请配助听器 13087062226</p> <p>● 景观绿化</p>	<p>● 景观苗木绿化养护 18803759991</p> <p>● 驾校资讯</p> <p>● 三弦考场连锁驾校</p> <p>市区四家直属驾校,自建全科考场,持学生证优惠200—500元 4188008</p> <p>● 健康美容</p> <p>● 假发、补发</p> <p>市联盟路中段(联盟鑫城院内一楼) 电话: 13849583359</p> <p>● 皮肤难题免费试用</p> <p>九圣堂康肤馆劳动路与大众路交叉口北20米路西 7079095</p>	<h2>D 招聘资讯</h2> <p>招聘</p> <p>招原152医院洗涤中心招夜班男女工 18737575530</p> <h2>E 商务资讯</h2> <p>工商代理</p> <p>● 会计师代账、注册 13937597059</p> <p>友情提示: 使用本栏目信息请核对双方有效证件, 投资汇款请谨慎。 本栏目信息不作为承担法律责任的依据。</p>
<h3>A 教育资讯</h3> <p>招生</p> <p>● 少儿编程 15038868758</p> <p>电工焊工汽修培训考证</p> <p>市电业职业学校。电话: 2963913</p>	<h3>B 房产资讯</h3> <p>出租</p> <p>出租或转让市中心大型饭店和量贩KTV, 房租低</p> <p>联系电话: 13592188879</p>	<h3>C 生活资讯</h3> <p>殡葬服务</p> <p>龙山公墓</p> <p>建设路与平邦路交叉口向北三公里 电话: 2078631</p> <p>搬家</p> <p>● 中华搬家 3999556 3996556</p>	<p>● 出租平安大道临街房 15937579931</p> <p>转让</p> <p>或招租营业中中型宾馆 13721886555</p>	