

新政下买卖双方都在观望二手房租赁市场已回暖 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/492/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_B0\\_E6\\_94\\_BF\\_E4\\_B8\\_8B\\_E4\\_c67\\_492318.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E6_96_B0_E6_94_BF_E4_B8_8B_E4_c67_492318.htm)

近日，南京二手房市场的成交量持续保持着下降的趋势，而前段时间狂热的挂牌速度却得到了缓解。南京市多家中介公司的负责人表示，近期有很大一部分的房主将房屋转售为租，以获取一些收益。而在二手房成交量逐渐减少的同时，二手房租赁的客源却在不断增加。有业内人士表示，主城卖不出去的老小二手房主开始将持有房屋转售为租，以获取一些收益。而购房人在调控期中对未来市场走势没有把握，也存在一定的观望气氛，希望等市场状况明朗后再下手。租赁市场开始回暖 我爱我家统计数据显示，11月份南京市二手房买卖的供求比为1.5：1，与10月份相比，房源增加了6.39%，客源减少了0.46%，成交量减少了21.49%。而在租赁方面，11月份数据与10月份相比房源增加了19%，客源登记量增加了17.86%，成交量增加了15.53%，供求比为2.5：1。“现在虽然是租赁淡季，但我们的租赁房源却增加了40%~50%。”南京港厦房地产销售有限公司四部经理徐强告诉记者。南京顺弛首席分析师温晓卿也表示，他们11月份的租赁挂牌量环比10月份上涨了60.6%，客源则增加了8.5%。南京中原地产交易中心经理王巍巍表示，每年到了这个时候，一些滞销的二手房转售为租的现象就会十分明显。他们公司最近已经接到不少房主打来的电话，要求将原本打算出售的二手房转为出租，或者改为“可租可售”的状态，这一比例已经占到全部二手房待售房源的近两成。他说这些房源多半在主城，很多是房改房，房型不错，

面积一般在60~90平方米左右，年代是1990年代。多家中介公司的相关负责人表示，近期二手房交易市场确实比较低迷，部分房主要么压低价格，要么转售为租。月租金不够还房贷。余先生去年10月份买了一套鼓楼区后宰巷50多平方米的房子，今年6月份，他打算将现在的房子卖掉以换得大一点的房子。但是考虑到卖了房子没地方住，于是，他在今年7月份预先买了一套100多平方米的二手房，并且贷了一部分款。8月份，他就将自己的这套房子以49.5万挂牌出让，可是到目前为止并没有卖出去。今年的11月份，余先生看形势并不好，又不愿意降价出售，于是，将房子挂牌出租，简装每月租金1300元。现在刚买的房子每月要还2000多元的贷款，这套房子的租金也足够还一半。余先生告诉记者，虽然贷款利率高，但房子买入再卖出并没有赚到钱，便宜卖出去自己又不甘心，但空置着也是浪费，拿出来出租也可以当点补贴。他告诉记者，他预计将房子出租到明年年中，如果明年情况好转，再拿去卖掉。注意到，虽然二手房租赁市场的房源有所增加，不过房屋租金并没有出现下滑，与半年前基本相当，房租也没有一点让步的空间。温晓卿表示，这部分出租的房源多数分布在白下、鼓楼和玄武，白下占了27%，鼓楼占了20%，玄武占了18%，剩下的就分布在其他各个区域。“目前鼓楼广场、三条巷、四条巷、五条巷和大方巷都是出租重点区域，目前月租金在1200~1500元，湖南路的月租金在1500元左右，而新街口的最高达到1800元/月，最低也只有1200元/月，这部分房子都是去年年底到今年年初刚买到手的。”徐强说。买卖双方都在观望，在新政组合拳的冲击下，11月份的南京二手房成交一直不好。在观望与胶着的状态

下，大量投资客及准备售房的业主为规避市场风险而纷纷“转售为租”。与此同时，在观望中的部分消费者则纷纷收手“转购为租”，这两种动力也形成当前租赁房源挂牌量及租赁量猛增的原因。“预计是与现在购房贷款紧缩有很大关系，很多业主选择暂时出租获得收益，等待时机再出手，而租客们也在趁着年底租金价格便宜之际淘房。而往年，每年的冬季为租赁淡季，春季为租赁旺季，可是自2005年开始，淡旺季区分就不明显了。”我爱我家市场部经理舒莉莉表示。她还表示，随着物业税的临近，不少租赁业主在咨询与关注物业税的情况，有些业主考虑未来将提高房租，以支付将缴纳的物业税。甚至在租赁合同中，纳入附加条款。有业内人士表示，一些原本计划买房的人，也因为调控中对未来市场没有把握，还是选择继续租房，同时再继续观望。但也有业内人士建议现在卖房，因为现在处在调控影响最大的时间，市场比较低迷，预计2008年春季政策影响力减弱后，市场又会走旺。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)