

北京炒房族急于套现抛售次新房同楼盘差价近万 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/504/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E7_82_92_E6_c44_504278.htm 持币购房者冷眼观望，持房待售的炒房者急于套现，京城楼市（楼市博客|楼市新闻）似乎正在发生一场潜变 京城炒房族开始抛售“次新房”？同是一个楼盘，开发商手中的新房与业主手中的“次新房”，价差竟能达到60009000元/平米。一边是沉得住气、持币待购的购房者，一边是似乎已沉不住气、持房待售的房产投资者，京城楼市正在经历一场潜变。二环便宜过五环？因为婚期定在今年10月，所以从今年1月份开始，在北京工作的小陈和女友就再也没有休过周末，“加班”的原因只有一个，那就是看房。虽然辛苦，但结果颇令小陈感到欣慰：“五环外的新房都一万多了，我们只花一万二就买到了二环内的‘次新房’。”小陈的“战果”位于宣武区广安门地区，距离西二环只有二三百米，距离小陈上班的金融街只有不到3公里，地铁也在规划中，交通非常方便。虽然是二手房，但其实房龄只有5年，所以房子的结构、户型、朝向都不错，而且由于当时小区定位为高档社区，绿化、物业、配套设施以及业主素质都令小陈很满意。记者到小陈“新家”附近的几家中介机构了解之后发现：其实小陈并不是捡到了什么“天上掉下的馅饼”，他购买的二手房在这一地段属于中等价格，比较普遍。小陈的新家附近，有两个新楼盘也正在销售，尽管这两个新盘属于西二环外，位置不如小陈的二手房好，但记者从售楼处了解到，这两个新盘的售价都在20000元/平米左右。记者从北京市房地产交易管理网上提供的数据中也发现

：如果是新房，12000元/平米这样的价格，就算是五环内也不是很多，北五环外、临近高速的部分住宅性楼盘已经出现了18000元/平米的新房报价。更为令人费解的是，即使在同一小区，新房和二手房的售价也差距很大。记者在位于北京西二环菜户营附近的一处较大楼盘售楼处看到，如今正在销售的是该楼盘的三期，价格为21000元/平米，收房入住时间是2009年初。而在该楼盘周围的几家中介，记者看到都有大量的该楼盘的二手房在销售，价格在12000-15000元/平米左右，比新房售价差了6000-9000元/平米。同一地段、条件相似的新房和二手房为何也会有如此大的售价差异？据链家地产（链家地产博客|链家地产新闻）的一位张经理介绍，该楼盘是从2006年9月开始卖一期，当时价格只有8500元/平米，之后价格一路走高，到2007年底，二期的售价已经攀升到了20000元/平米，但所有房子都是在今年初才交房。“现在出售的大部分是一期的业主，他们的房子大都是收了房就在中介挂牌等买主，因为他们都是以投资为目的购房的。”张经理说，“由于买的时候只有八九千元每平米，所以他们即使只卖一万二三，也已经赚了百分之三、四十了。”二手房如此便宜，为什么还有人购买新房呢？张经理一语道破“玄机”：“二手房的价格门槛要高呀，比如同样总价为100万，新房只需要付20%的首付款，也就是只要有二十几万就可以了；但是二手房因为各种税费要一次性付清，贷款比例最多在评估价（一般低于售价）的7成，所以大概需要一次性支付40万-50万。”“买这边房子的大多是年轻人，估计自住型的业主的平均年龄30岁都不到，手里的资金有限，但因为结婚、生小孩等刚性需求，急需购房，所以即使价格高也只能选择新房。”

他说。记者在调查中发现，这种新房、二手房差价巨大的情况并非个案，“凡是2006年前后新房供给量比较充足的地区都会出现这样的‘怪’现象，比如在广渠门、太阳宫等地区比较明显。”一位业内人士告诉记者，“因为那时候房价飙升厉害，市场上充斥着投资客。”“次新房”是新名词，也是新主角但最近几个月，长期以来由于购置门槛高而并不受“待见”的二手房似乎一下子成了“香饽饽”，特别是所谓的“次新房”，已经成为了本季度楼市当之无愧的主角。“次新房”是近期二手房房地产市场出现的一个新名词，通常是指房龄在5年以下或者刚满5年的二手商品房，甚至包括大量的交房后根本就没有入住的全新商品房这些房子的提供者通常都是“炒房族”。3月以来，北京、上海等全国不少地方都出现了新房投放与成交量低迷、二手房挂牌量和销售量大幅上升的情况。以北京为例，春节过后的3月份开始，北京的二手房市场呈现了十分明显的挂牌量和成交量大幅上升的局面。北京市房地产交易管理网的统计数据显示，今年3月份，北京市二手房成交量相比2月份涨幅达70%以上，被视为成交“井喷月”，但成交价格涨幅则继续趋缓，环比上涨0.9%，平均成交价格达到9646元/平米；而4月份，二手房的成交量也增加了近两成。虽然刚刚过去的5月份，北京二手房的成交量只增长了5%左右（各中介机构普遍认为这是由于受地震的影响，购房者对旧房的安全担忧造成的），但根据链家地产市场研发中心提供的数据显示，北京房龄5年之内的次新房成交量在5月份仍然维持了20%的增速。“因为很多次新房都是低密度、低层钢混住宅，抗震性远高于塔楼。”链家地产张经理说。与此同时，新房投放却非常冷淡，销售成交量也

十分低迷。根据北京市房地产交易管理网的统计数据显示：今年一季度，北京市商品住宅（新房）的供应量同比基本持平，但成交量却下降了36.1%。而从4月、5月的成交情况看，二季度这种情况仍会延续。各中介公司和研究机构均估计，在房价预期非常不明朗和“拐点”被激烈争论的背景下，二手房市场的主要消费群体为自住购房者，比率在85%以上。“现在的二手房主要满足的都是刚性需求，而投资型购买者转投资为抛售对新房销售的影响非常大。”一位业内人士告诉记者。房产投资者急于套现？“这套房子现在房主降价了，只要120万了。”5月24日，菜户营附近一家房产中介公司的业务员指着一套标价为130万的二手房对记者说，“如果一次性付清，110万也可以。”这名业务员异常的热情。据介绍，现在放盘的业主大多是因为近一段时间楼市和股市都比较低迷，投资预期下降，一些普通投资者急于尽快脱手或者套现大笔资金，所以如果可以一次性付清房款，价格可以有很大的商量余地。这名业务员还告诉记者，现在很多房主都在降价，降幅在10%15%左右。“现在是买二手房的最好时机，奥运会之后如果房价不跌，房主不急着出货，可就没有这个价格了。”业务员说，“其实现在需求还是很旺盛，因为虽然成交量远比不上去年，但看房的人还是一样的多。”实际上，关于北京房价会在奥运之后下跌的这种坊间预测，在购房者和持房者之中早已广为蔓延，加之去年年底业内开始激辩的“拐点论”，对于购房者来说，除了观望，还是观望；而对于投资者，他们早就开始考虑要不要出手了。另一方面，在房地产行业业内，预测房价走势也似乎已经是一个“不可能完成的任务”。今年2、3月份的时候，记者就此问题采

访一些专家和业内人士时，得到的答案大都是“要等到4、5月份才能看清楚”。而现在5月已过，一切依然不明朗。但是，无论是购房者还是持房者，这个问题的答案都事关重大，用小陈的话说，“那可是事关一辈子幸福的”。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