

购房者缘何“喜新厌旧”

新盘不断打折,二手房东却在纷纷提价

地产评论员 许佳婷

二手房价格无优势

新房市场竞相打折促销,二手房房东却是惜售心理严重,以至于二手房价格逼近甚至高于新房。这种现象在嘉定南翔、闸北大宁、宝山月浦等区域显得尤为明显,目前嘉定南翔板块内,新盘打折促销的力度比较大,基本上在9折左右,大部分新房与二手房的价格很接近,部分新房甚至比二手房便宜5%左右。

刚需一族陈先生最近以200万元左右的总价,卖掉了自己位于闸北区的75平方米的两房,在嘉定南翔购入了一套126平方米的新建住宅,总价为265万元。

陈先生觉得,贴上几十万元购入的这套新房不仅面积明显增加,交通、绿化等条件也比较好,住房条件得到了明显改善。“现在,南翔板块品质相近的二手房,加上税费要比我买的这套新房贵30万元,我觉得我此时下手,还是物有所值的。”陈先生说。

买方承担税费成“潜规则”

市民刘小姐穷尽所有积蓄在杨浦地区买了一套房龄未满5年的二手房,然而中介公司工作人员给她算了一笔账,加上占房价总额5.5%的营业税、1.5%的契税、1%的个人所得税和0.1%的印花税,算下来,5年内二手房交易各种税费就达到房价的8.1%。

实际上,按照规定,营业税和个人所得税由卖方承担,而中介费则应该由买卖双方分担。然而,汉宇地产某位中介人员告诉笔者,现在几乎所有二手房交易报价都为净价,也就是说所有税费都由买方买单,“现在的二手房市场是典型的卖方市场,无论增加什么税费最后都由买房人来负担。”

“相对来说,新房市场则要公开透明很多,没有太多杂七杂八的税费束缚,也不用看卖家的脸色和他们斗智斗勇,就算贵一点我们购房者心里买得也舒坦。”刘小姐汲取了这次教训,坚定了不买二手房的决心。

量体裁衣最合适



据二十一世纪不动产数据显示,随着普通住房标准调整以及春季楼市传统旺季的到来,今年3月份,上海二手房成交回升至1.5万套的水平线上方,为近14个月以来新高。但是成交一回升,很多卖家即开始坐地起价,令区域内一二手房价格倒挂再现,也使得很多原本钟情于二手房的买家开始在新房和二手房之间犹豫不决。对于很多人来说,花更高的价格买一套二手房似乎有点得不偿失。

有关专家认为,国家对二手房市场开征营业税和个人所得税等税费,提高交易成本,初衷是为了增加卖房者负担以打击投机性购房、引导自住性购房。然而,在一二手房供不应求的情况下,最终大多数税费都转嫁到了购房者身上,严重增加了购房者的负担。

“增加成本,可能打击了投机,但是却限制了二手房交易,导致存量房无法盘活为有效供给,加剧了供需矛盾,也会给购房者造成新的不公平。”中原地产研究咨询部总监宋会雍表示。

新房的升值潜力是隐藏的,也是在不断成长的。虽然多数新建小区所在区域相对较偏远,但是随着轨道交通的规划建设以及市政整体规划进程的进一步加快,新房周边的配套设施也会不断完善,其升值潜力亦较为可观。“不同的人买房都有不同的目的,只有弄清楚自己的需求,才能在复杂的楼市中找到最中意的那套房。”一位房屋中介公司的经理告诉笔者,量体裁衣,才能购买到最适合自己的好房。

改善刚需难抵中环新盘价格诱惑

中环名品公馆曾经于2、3月份推出了“菁英置业助力计划”,针对符合条件的改善型刚需客户,其85~89平方米的奢装两房,享受最高100万元补贴。虽然活动已经结束有一段时间,但是开发商给出的超高优惠令区域内的很多新盘甚至是二手房都相形见绌。

为此,笔者曾特意走访了位于普陀区古浪路188号的中环名品公馆现场接待处,虽然因为新政的持续发酵市场依然处于冰冻时期,但售楼处持续不断的电话铃声和熙攘的看房人群无疑给整个寒冷的市场带来了一丝生机。

据案场经理介绍,此次菁英助力计划,可获近100万元房款补贴。计划实施前,购买一套85平的中环名品城的房子需要300万元左右,现在200万元就可以买到,这样算下来的话,价格在2.3万元/平方米左右,再去掉每平方米近5000元的装修费用,以1.8万元/平方米的价格在中环买房子,细算下来还是非常合算的,甚至低于区域内的二手房价格,一周内就被抢购近百套,逆市热销也在情理之中。

据安居客二手房数据显示,该项目所在桃浦板块周边挂牌的二手房价区间在2万元/

平方米~3万元/平方米不等。

这样的性价比对比,中环名品公馆明显更有优势。笔者从几家二手房中介门店了解到,目前在售二手房成交较为惨淡,很多购房者宁愿选择区域内的新房也不买二手房。

“桃浦地区整体开发还有不足,二手房市场上也难找到高品质的项目。但新房是值得考虑一下的,毕竟这是个价格洼地,而且随着配套的崛起以后还有升值潜力。”很多购房者都显得颇为理性。

[观点]



戴金顺

智富集团
战略企划中心副总经理

买得值是关键

既然购房者买房考虑在二手房与新房之间,说明他们要么购买力有限,希望省几个钱,要么是作为过渡产品来消费,或出于小孩教育或出于目前经商或出于将来再更新的考虑,所以买得值是他们最关心的内容之一,如何判断买得值就是问题的关键。

调控下二手房没有出现像预期一样的下降,很多买家坚持惜售导致成交变淡,最后导致一二手房倒挂这样一种不正常的现象出现。所以如果购房者纠结于新房和二手房之间,那么一定要仔细权衡。

中环名品公馆就属于区域内较为活跃的新盘,性价比也比周边很多二手房高很多,拥有自身的超大型商业配套,自带奢华精装,对于很多刚需购房者来说或是一个很好的选择,所以成交活跃。综合判定,购买新房还是二手房并非一个选择的问题,而是购买力与使用上需要决定的一个更为现实的问题,关键是买得值不值。



黄河滔

21世纪不动产
上海区域分析师

购房需认真比对多方面权衡

随着一手房降价范围的扩大,很多市区楼盘也加入了降价大军里面。一方面,在政策重压、去化受阻的情况下,新盘价格低开;另一方面,区域内同质可比的次新盘,在二手房市场上挂牌后价格保持高位。加上二手房交易税费一般由买家承担,上述倒挂的差距会更大。所以会给购房者的一二手房之间的选择带来一定影响。甚至有很多购房者开始开始看起了新房。

的确,在同区域同质产品的选购过程中,新房的诱惑力要比二手房强很多,但是购房者也要认清清楚新房的折扣问题,和以前的实际成交做一个比对,本身也要跟周边的同类做比较,若是二手房则要注意价格是到手价还是成交价。不同区域不同产品情况都不同,只有在经过反复权衡之后,新房和二手房的性价比才会凸显出来。