



# 楼市回暖? 购房仍需理性!

## A 搭建公益平台 让买家与卖家直接沟通

**主持人:**猴子是一对年轻夫妻共同使用的网名,他们创办了“互助卖房”公益平台,包括微博、微信,在他们的平台上,每天都会更新待售的二手房源信息,这些信息都来自卖房者本人。为什么会想做这样的一个事情?

**猴子:**我自己也买过二手房,做这个公益平台是因为自己真切地感受到二手房买卖过程中的不便。买卖双方互相见不到对方,沟通成本非常大,是大多数买二手房的人都会有的感受。虽然现在有很多网站可以看到房源信息,但其中有大量的虚假信息。2014年,我和妻子一起开始做这个公益平台,希望让买家和卖家能够直接找到对方,这个平台上的房源都来自卖房者本人,我会要求对方提供相关的资料用于审核。“互助卖房”是建立在社交平台上的,在社交平台上,每个人多多少少都会留下痕迹,要作假比较难。每套房源挂出来,都会有许多人看到,并且在下面评论,比如,有一次,有套房的信息写的是铜川路,大多数人对这个信息的第一反应就是普陀区的铜川路,但那天房源挂出后,马上有网友在下面评论说,根据这个房子其他信息综合来看,是在嘉定区的铜川路。所以,在这个平台上,想买房子的人可以在其他人的评论中获得许多信息,包括房子对口的学校等等。有些信息可能连卖家自己都不那么清楚。而对于购房者而言,获取信息的效率就大大提高了。

**主持人:**看到置顶的贴子里有“顾问团”的信息,从网名可以看出他们的职业都和房产交易相关,属于专业人士,这些顾问是怎么来的?

**猴子:**他们都是志愿者,有在银行工作的,有在房地局工作的,有在公证处工作的……这些志愿者都是在持续关注这个微博后,主动发私信给我要求加盟的,我这边对志愿者的身份会有一个审核,但是,我们至今都只是在这个平台上互动,线下完全不认识。最早的志愿者是黄浦区交易中心工作的网友。在这个平台上,传统封闭式的二手房交易被分解成了一个环节,每个环节都有志愿者专业的解答。许多有过买卖二手房经历的网友会在这里吐槽,把交易过程中遇到的陷阱、风险等分享出来,让其他人了解。我想,当二手房交易每个环节的门槛都在阳光下,交易的风险就会大大降低。

**主持人:**买房子对于一个家庭来说是件大事,我们经常听到各种吐槽,就你通过“互助卖房”平台观察到的,大家在买卖二手房这个事情上,心态如何?

**猴子:**通过中介买房的时候,大家的心态很容易就对立起来,在这个平台上买家和卖家的关系更亲和,大家的目标是一致的——达成交易。这个平台上最快速的成交纪录是2天成交。卖家和买家之前都是在这个平台上很活跃的用户。

**主持人:**二手房新政出台,你有没有感受到什么不同?

**猴子:**之前二手房惜售的情况比较明显,政策出台的当天,我这里收到的房源数量增加很明显。还有一个现象,有卖家在政策出台后涨价了,但也有相当一部分卖家是往下调价的,这部分人往往是有置换的需求,希望快点达成交易后,去买到自己心仪的房子。

【主持人】

朱砂

【嘉宾】

庄诺

平安好房 CEO

猴子

互助卖房公益平台

创办人

无敌淘妈

白领

小伍

白领

主持人的话▶▶

二套房商贷首付比例下调至40%、公积金贷款首付下调至30%,满两年的普通住房入市交易免征营业税……3·30新政组合拳直指楼市改善型置业,人们改善住房的需求被新政释放。买房或者卖房,是每个家庭最重大的决策之一,除了政策,在买卖房子的过程中,人们还有更多期待。

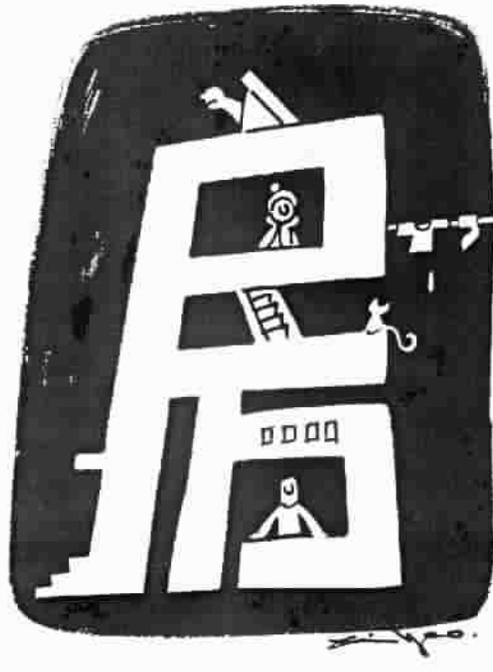
## B 锁定阶段性需求 买房更理性

**主持人:**小伍刚刚成交了一套二手房,就在新政出台之前。会不会觉得自己下手早了,现在可能有更多的选择呢?

**小伍:**我是在网络平台看到房源后直接和卖家联系的,然后找了一个中介付了几千元的费用让他帮忙处理一些手续方面的事务。我想卖家开的价,肯定是考虑了税费等方面的情况的。不过算上省去了几万元中介费,我这套房子买下来的花费还是比较划算的。我的一个朋友和我同期买的房子,是通过中介找到房源,达成交易的,整个过程就没有我那么快,因为中介公司也是分部门的,带客户看房的,对房屋情况做调查的,最后处理交易手续的是不同部门的人,所以,当想要买房的人看了房子,提出各种问题的时候,经常不能第一时间得到答案,而是要等待你的中介去询问其他部门,或者询问房子的卖家。

**主持人:**你对买房是怎样规划的?是要一次到位,还是倾向于不同的阶段选不同的房子?

**小伍:**早几年的时候,我认为买房要一步到位,买个大房子。现在我更倾向于认为买的房子符合阶段性的需求就好,比如最近刚刚成交的这套房子是七十多平方米的小户型,准备结婚用的,有朋友会说,你为什么不买个房子呢?我的考虑是这样的,我比较享受,希望自己的生活不要因为还贷而变得很紧巴,这个房子对于新婚夫妻来说够用了,将来有了孩子,在孩子五六岁之前应该也没有问题。这个房子所在的区域有轨道交通的规划,五六年之后,我会根据自己的需求换一套合适的房子。



本版插图 郑辛遥

## C 买房前充分调研 卖房时注重交易安全

**主持人:**无敌淘妈说最近这两年,自己处于密集的置换房屋状态中。你交易了几套房子?

**无敌淘妈:**人到中年,要考虑孩子将来的学区问题、老人的安置照料问题等等,所以,对家里的房产做了一个整体的调整置换。买进、卖出加起来总共交易了五套房子。那个时候,经历了当时的“新国五条”,二手房一窝蜂涨价,我们夫妻商量了一下,觉得按照这个趋势再不出手 HOLD 不住。

**主持人:**你们交易了那么多套房子,做过卖家也做过买家,有没有一些心得可以分享给大家?

**无敌淘妈:**我们通常是先圈定一个比较中意的区域,然后对这个区域的房源进行地毯式排摸,有了充分了解后再去找中介。我们在找中介的时候也会有一定的区分,有几个中介是作为专家顾问的,另外一些是帮助我们寻找房源的。感觉目前的楼市总体上是卖方市场,卖家比较好当。我卖房子的时候,看重的是买家是否规范,手续是否齐全,价格方面只要达到心理价位就好,不会过于纠结,我曾听到朋友告诉我,买二手房时,几百万的房子,最后就差5000元,没有成交,其实双方都是争一口气,我觉得这个没有必要。

在价格达到心理价位的前提下,我比较看重交易的安全性。我有一套房子是卖给了当天来看房的第一个人,那是一位老阿姨,她在股票市场赚了钱,买这个房子是给儿子做婚房,她愿意全款付清。其实在她之后来看房的人里面,有愿意出更高一点价钱的,但是,考虑到我卖掉这套房子是为了置换,资金的迅速到账可以让我在之后买房的环节降低风险,所以我就卖给了这个老阿姨。我还曾遇到过外地购房者为了在上海买房而和自己的叔叔开结婚证书假结婚的,这种就属于交易安全方面有风险的,我会拒绝。

**主持人:**二手房新政出台后,许多改善型的需求被释放,这些人大多是要置换自己的房产,也就是卖掉原有的,换一套符合自己当下需求的房子,在这种卖房和买房连环操作的过程中,有没有什么特别值得注意的?

**无敌淘妈:**这种情况要在买和卖之间排好时间表。你要卖掉的房子如果还在还贷的,需要办理提前还贷等手续,这个过程会比较长,所以,一定要留出足够的时间。我置换房产的时候卖房的居间协议没有签之前,买房的合同我是不会签的。对于自己真正中意的房子,一旦决定了要买,我会砸下50万的定金。这样的大额定金一方面表达了我对买下这套房子的诚意,另一方面也可以有效防止卖家违约。

## D 二手房市场仍存在顽疾 “资金”是监管核心

**主持人:**你怎么看这次新政?

**庄诺:**楼市成交萎靡,此前市场对政策有诸多猜测,管理层救市力度超过预期,对一线城市来说利好明显。可以认为政策的社会影响力已经超过政策本身的技术意义。

据平安好房对全市近千家合作门店的抽样调研,近期二手房带看量有三成以上的提升。而从数据上看,截至3月31日,全市二手住宅挂牌量为76891套,较上月下降4%,较去年同期跌去近4成。挂牌数量的下降,背后代表是去化加速。

**主持人:**改善性需求被释放,会给市场带来哪些影响?

**庄诺:**短期看,直接受到新政影响的二手房会在成交量上出现量价齐升。在北上广等一线城市,二手房市场成交的房源中,30%左右是“不满5”的房源,其中又有60%左右是已购买2年以上、5年以下的房源,相当于全部二手房交易量的20%左右。新政执行后,这部分房源交易时,营业税税费负担将明显降低。

据计算,平均每单二手房交易减少的税费支出可达10万至15万元,这部分房源交易最有希望拉大。但长期来看,北上广等一线城市房价飙升的概率不大,稳中有升将是房地产市场的大趋势。

**主持人:**二手房交易中哪些房子比较受欢迎?

**庄诺:**股市正在经历一波“牛市”,市场上甚至有“卖房炒股”的呼声,房地产的投资效应相对降低,投资购房比例骤减。但在新政的强有力引导下,中低端市场的刚需、改善置业,会出现一波成交行情。尤其是受惠力度最大的“普通住房”,有望成为市场成交的主力。

**主持人:**二手房交易环节中哪些比较容易发生纠纷?

**庄诺:**二手房交易流程复杂,中介从业人员素质良莠不齐,纠纷比较容易发生在资金方面,比如定金纠纷、逾期支付房款、“黑白合同”等。交了定金,上家会不会突然跳价?贷款遇到问题房款逾期怎么办?中介费支付以后出现交易纠纷如何维权?

**主持人:**在促进二手房市场透明、健康方面,还有哪些事情需要去做?

**庄诺:**二手房交易信息不透明的情况仍然普遍存在,假房源泛滥、居间猫腻多已成顽疾。对于监管部门来说,应该抓住监管核心——资金。

近期广州颁布了《广州市存量房交易资金专用账户管理办法(征求意见稿)》,提出市民购买二手房可以自愿选择房地产行政主管部门设立的专用账户划转存量房交易资金。这一类似“支付宝”的资金监管方式将成为未来的趋势。政府、专业的金融机构都可以作为强有力的第三方,对二手房交易资金监控。

结束语

人生不同阶段,对于住房的需求有所不同,一步到位的购房方式常常容易让人陷入“房奴”的困境。而这一次的市政,给了人们更多的转圜余地,不同阶段,换不同的房子,楼市活跃的同时,购房者们也更具理性了。