

2015年首月二手房量价平稳 改善需求积极入市



根据国土资源和房屋管理局公布的每日房价统计显示,2015年1月二手房产住宅共成交7595套,环比下滑3.3%,同比上涨54.9%;成交均价9781元/平方米,环比上涨0.8%,同比上涨5.0%。

据中原地产分析师分析,由于春节的临近,市场中新增需求量减少,活跃度降低,因此交易量稍有下滑,但仍保持平稳态势;均价方面,由于新政的带动作用,改善型需求积极入市,导致本月平均价格出现稳中上扬的趋势,但是由于春节前夕正值交易淡季,客户、业主双方的交易意愿均有所减弱,所以即便成交均价有所上扬也不会出现大幅调整。在此,天津中原市场研究员张玉提醒购房者购买二手房需要注意以下六点:

一、不要只看总价,还要看单价

按照二手房交易的惯例,卖房标价往往标的是房屋的总价,而不像一手房销售时候,总是标明房屋的单价。因此,某些二手房乍一看上去总价很低、很便宜,但由于二手房建造的年代久,居室面积小,所以算下来每平方米的建筑面积单价并不低。所以,购房人在购买二手房时,不要只看总价,还要算算单价,再拿这个单价和周边的一

手房作作比较,心里就比较有数了。

二、不要只看位置,还要看交通

许多二手房地处市中心地区,地理位置优越,但是某些地段,位置好的地方出行未必方便。因此,快捷、顺畅的交通有时比传统意义上的地理位置还重要。

三、不要只看房龄,还要看质量

有些购房人在购买二手房的时候,往往对于房屋的房龄和建成年代比较关心,而对于房屋的具体质量则关注不够。每一套房子由于建筑材料、施工工艺、施工质量不同,质量上千差万别。未必房龄越短质量就越好。

四、不要只看房子,还要看物管

对于购买二手房的普通人来说,常常把关注的焦点放在了房子本身上,却忽视了物业管理及其相关费用、取暖方式及其相关费用等入住后与自身利益息息相关的环节。要想在购房后的居住中获得满意的生活品质,良好的物业管理是必不可缺的。

五、不要只看社区,还要看周边

某些二手房,特别是已购公房,由于社区规模不大,生活、商业配套就不够齐备,绿地面积也有限,但是周边的街区公园面积可能很大,还有许多生活、商业配套设施是和周围的住宅小区共享的,这在很大程度上弥补了小区的不足,这样的二手房还是值得购买的。

六、不要只看眼前,还要看将来

某些小区目前的交通出行条件不理想,但也许一两年后轨道交通设施就会建设。面对这样的二手房,如果价格合理,短期内的不便又能承受,不妨就购买下来。

同一小区底商“自建”房叫价高过普通商品房

什刹海附近的违建造成地面塌陷,引起社会各界的关注。记者走访市场却发现,尽管政府三令五申严抓“违建”,在二手房市场,带“自建”或改成底商的房子,仍然将此作为商业噱头,叫价要比同一小区的同户型房源高出一截。

“自建”直接成为广告标题

看房人小楠很久前就想买套一居室,结束自己在北京的租房生涯。可因为首付能力不足,她的购房计划搁置了很久,直到上周才被重新拾起。

“年底还诚心出售的卖家,一定都是着急的主儿。”盘算着公积金新政后贷款额度可到120万元,小楠觉得手上的60万元正好足够首付,还能趁机杀价。

“能给我推荐几套性价比高的房子吗?”在看房前,小楠犹豫着向经纪人提出想找总价低、户型好、无税、性价比高的房源。没想到,对方竟然连磕巴都没打,直接给她推荐了两条房源信息。

“满五唯一两居室,带自建可当三居室,南北通透。”“西南两居,地铁十分钟20平方米自建。”两套房源中,“自建”都被赫然写在了标题中。

20平方米的自建,就相当于又多了一间房了。”经纪人得意地告诉她,带“自建”的房子在住宅小区并不多见,所以私下里都被称为“特殊房源”。也是小楠运气好,赶上业主着急变现换房,一下就有了2套。

“自建”房单价不便宜

在经纪人的口中,带“自建”的房子虽然房本面积小,可使用面积大,是最划算的类型。

就拿这套来说,房本面积52平方米,再加上20平方米的自建,实际面积72平方米,总价185万元,折合单价才25670元/平方米。”经纪人补充道,带“自建”的两居室,不仅折合使用面积后单价低,而且将来出手时卖价还高。

“一般一层不带‘自建’和小院的房子,单价要比楼上便宜5000元左右。但如果围上小院或盖个‘自建’,单价比楼上能贵5000元到10000元不说,房子还好卖了。”

不过,小楠仔细研究后明白,所谓单价低,是算上了“偷

来”的面积。如果只按照房本面积算,这套52平方米的两居室,折合单价要高达35577元/平方米。而同样面积不带“自建”的房源,市场报价都在34000元/平方米上下。

“违建”房仍是香饽饽

春节前的二手房市场,卖家多是着急换房的人。记者走访市场发现,尽管政府三令五申严抓“违建”,可在二手房市场,带“自建”或改成底商的房子,仍然将此作为卖点,叫价要比同一小区的同户型房源高出一截。

以某老旧小区为例。在中介门店,记者看到,同样是75平方米,一套1层的两居室因为被改成了底商,叫价就达到了400万元,折合单价53143元/平方米。就在该小区,同样面积的住宅叫价最高只达到40000元/平方米。

“虽然曾经说过‘违建’不给过户,可是法不责众,没有人来查,所以没有影响。”经纪人坦言,相比于违规,购房人更关注性价比和使用面积。

1月小户型成交量六成

“卖小买大”连环单的增多,让小户型成交成为市场的主力。来自中介机构的监测显示,1月份网签的新房和二手房中,90平方米以下小户型成交占比均超过六成。

根据住建委官网数据统计,截止到1月31日,1月全月新房网签量为9687套,环比去年12月回落51.3%,同比去年1月增长40.2%;去年二手房网签量为12738套,环比回落13.2%,同比增长达45.2%。尽管由于年底翘尾因素消失,住宅成交量环比回落,但二手房市场依然连续第三个月维持了万套的成交量。

值得注意的是,在成交的22425套房源中,小户型占比明显走高。来自市场研究院测算,1月份90平方米以下二手房在月度成交中占比达73.60%。在过去的六个月中,这一数值仅略低于去年10月0.4个百分点,且连续两个月上涨。而新房方面,90平方米及以下的新房成交量在月度成交套数中占比也达到64.35%。

小户型成交占比的走高,表明在密集市场利好的刺激下,刚需人群和小户型换房人群在近期加速入市。未来一段时间,市场小户型成交占比仍然将维持在较高水平。



购房宝典

购房需小心的八大问题



问题1:这房是什么朝向

选购房子,良好的朝向可以保证有充足的阳光通过窗户直射入室,改善住宅室内环境,如光、温度、卫生状况,对居住者身心健康十分有利。

通常认为,住宅朝向以正南最佳,东西次之,朝北最次。当然,除了考虑上述因素外,还应考虑开窗时所面对环境,即窗景。窗景应当趋利避害,趋优避劣。同层南北不同朝向的价格平均相差10%-15%,甚至20%以上,价格和朝向平衡后选择为佳。

问题2:采光与通风好吗

采光面指用于采光的面积与房间面积的比例,比例越高,采光效果越好。采光窗户直接向外开设;间接采光指采光窗户朝向封闭式走廊、直接采光厅、厨房等开设。间接采光效果不如直接采光。

选购住宅时,其主要房间应有良好直接采光。一套住宅最好占据住宅楼的两个朝向,如板式住宅的南与北、东与西,塔式住宅的东与南、南与西等。如果只占据一个朝向时,通风效果就要差一些,这时可以考虑利用门窗、通风井、天井及机械装置通风。

问题3:功能区域和面积是如何分配的

住宅应充分考虑住户的家庭结构和生活规律,使家庭使用功能细化。理想住宅中,起居空间由过厅、客厅、起居室、健身房、琴房、书房、工作室、卫生间、卧室、储藏室、阳台等组成,按各自功能可汇总为“污、洁、动、静”四大空间。

对于广大工薪阶层来说,以下的房子可能最适合您。

最佳房型组合:三房一厅两卫双阳台,两房一大厅双卫双阳台或一房一厅一卫一阳台。这些房型是适合三代人可分可合、自由分隔房型、建筑面积分别在70-130平方米,主卧室15-25平方米含书房,次卧室10-12平方米,卫生间4-6平方米,阳台4-8平方米,工作阳台3-5平方米,洗衣房4平方米。其中,客厅是房型设计中的重心,客厅宽度不小于4米的大开间,能够体现房型设计中的“客厅效应”。大厅的功能主要是家庭起居、会客,最好其朝向为南向或景观向。

问题4:这房有质量保证吗

房屋质量问题主要起因于设计、施工中留下隐患,主要体现在结构、材料、功能设置、施工管理、质量监督等几个方面,由于专业性较强,一般购房者很难检验。

住宅性能的高低主要取决于建材质量的好坏,以及承重结构的连接形式、施工质量和地基的状态。购房者必须认真审阅商品住宅楼的《住宅质量保证书》、《质检合格证书》、《住宅使用说明书》等相关证件来考察住宅楼的质量。

问题5:小区的环境与配套如何

由于人们在冰冷的“混凝土”盒子里被禁锢了许多年,现在随着居住质量的不断改善,居住环境的好坏成了一个不容忽视的问题,而且小区配套设施是否完善也是这个小区成熟与否的标志。

作为一名购房者应该认真考察一下自己将来生活的环境,不仅要求有较高绿地覆盖率和景观建设,而且还要真正能为己所用。另外还要考察所购买的楼房之间的间距、容积率、建筑密度和四周污染情况(如尽量远离工厂、马路、大商场)。

问题6:今后哪家物业公司管理

物业服务的好坏是房屋是否升值的一个重要因素。

好的物业管理会给自己将来的生活带来便利,而差的物业管理不仅会影响到自己的日常生活,还可能引发大量的纠纷。看房不可不问物业管理,要积极向有关人员打听负责小区服务的物业管理公司,最好能查看他们的有关资质、实力的文件,亦可去他们现服务的小区打听有关他们的服务行为。

问题7:这房在几楼

选择楼层要考虑以下几个因素:遮挡及采光情况;生活便利程度;环境要求;家庭人口年龄构成及健康状况;住宅楼的总层数。

层次越高,遮挡越少,采光越好,且能避开低楼层内外嘈杂环境及交通噪音和粉尘污染,特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住;层次低,上下楼比较方便,适宜老年人居住,可增加其户外活动的机会。

说到不利一面,住宅楼的底层由于受遮挡可能性最大,且有污水外溢、地面潮湿的可能,人来人往安全性差。在购房者选择楼层时往往不被看好;住宅楼顶层建筑质量问题发生频率高,如渗漏,并且存在隔热不好,供水不足,上下楼最为不便等缺陷。许多人买房最忌买底层和顶层。

问题8:电梯、楼梯是怎么设计的

时下许多塔楼和小高层楼房中,电梯的质量已越来越不容忽视。有关电梯故障和事故时有发生,不仅给人们的生活带来不便,而且还威胁到人们的安全。

看房时要仔细查看该楼盘所用电梯品牌资质,是否有国家颁发的合格证书等。同时还要查看步行楼梯的安全情况,楼梯宽度是否符合标准,楼道是否畅通,发生危险情况时,是否有利于逃生等等。