

# 改善型需求支撑二手房交易升温

## 五成业主卖了旧房就近购买新房

楼市新政策相继落地，各种信贷叠加利好，我市二手房市场逐渐升温，许多购房者开始停止观望，加入买房大军。记者在走访中发现，不少房主通过中介机构或网站挂牌出售房屋。业内人士分析认为，在政策对改善型需求支持不断加大的背景下，更多的改善型需求将会转战新房市场。

记者 黄根根



### 楼市答疑 第4期

问(市民应女士):我近期打算在城区购买一套房子,在使用公积金贷款时遇到等额本金与等额本息两种还款方式,请问这两种还款方式有何区别,用哪种还款方式划算?

答(金华市住房公积金管理中心永康分中心):等额本金的特点是每月还款的本金是固定的,利息是逐渐递减的,在整个还款期间,还款前期的数额比较大,后期则会慢慢变少,即还款压力先大后小,而等额本息还款方式的特点是每月还款的本息和是固定的,在整个还款期间,每个月还款数额是相同的,还款压力基本相同,还款人可以对资金做合理安排,每月固定一笔资金用于还款。

如果经济比较宽裕,想要提前还款的,建议使用等额本金的方式,支付的利息相对要少,如果经济比较紧张,每月还款压力比较大,短期内不会提前还款,建议采用等额本息。

问(市民施先生):我在购买一套二手房时,已经把房款全部交清,而且去公证处公证了,但是还没有进行产权登记,这时我能否算是房产已从法律上归我了?

答(四联房产总经理金俊才):房产买卖双方对交易行为进行公证,这在法律上是允许的,但不能说经过公证的房产在法律上就可以代替《房屋所有权证》,而不用房产权属登记。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条规定:国家实行房屋所有权登记发证制度;

《城市房屋权属登记管理办法》第十七条规定:因房屋买卖、转让等原因致使房屋权属发生转移的,当事人应当自事实发生之日起30日内申请转移登记。

经过公证的房产交易行为只是对交易事项的真实性、法律性依法进行证明,以保护当事人的权益,但不能代替由法律、法规规定的房地产权属登记行为,你已经把房款全部交清,但是还没有进行房产登记,从严格意义上的法律角度上看,还得不到法律保障。

因此经过公证的房产交易行为必须颁发《房屋所有权证》,才能从法律上予以保护。

(记者 黄根根 整理)

### A 业主 是否涨价心里很纠结

记者在采访中了解到,虽然不少房主陆续出售二手房,市场较去年有大幅度升温,但业主的坐地涨价现象并没有明显增多,大部分业主对价格表现出的是犹豫不决。

在丽州路某中介机构,记者遇到一位挂牌卖房的业主,他坦言,自己在南苑路靠近华丰菜市场附近,有一套面积74平方米的两室一厅房子,房龄十多年,去年年底报价74万,鲜有问津,今年初降为70万之后,吸引了不少意向购房者。

然而,自330新政后,营业税征收年限降低,我市二手房整体成交有明显升温,成交均价也略有上涨,不涨价有些吃亏,可是涨价之后又卖不出去,心里很纠结。部分房主说。

单身公寓也是二手房中比较活跃的板块,出售单身公寓,购买改善型新房的业主也逐渐增多,目前我市单身公寓主要集中在南龙广场、时代广场、华丰国际、昌明时代等区域,二手成交均价在8000元到12000元不等。

我也已经在网站上挂牌销售自己的单身公寓了。来自湖南的王女士说,她在华丰国际大厦有一套44平方米的单身公寓,一家三口已经在这里生活了四年,准备到城西香墅购买一套127平方米的改善型住房。

原先挂牌销售价为48万,可是看房的人不多。王女士说,为了能够尽早脱手,她的公寓售价调整为45万,每周打电话咨询和前来看房的人明显增多,并且已有客户达成了成交意向。

但同样也有多位业主表示,他们已提高了房源售价约2%,但并不急于成交,以观望市场走向。

### B 买主 可以淘到实惠好房子

由于二手房营业税免征期限由原来的五年降至两年,释放了部分五年以内的房源,再加上我市已经出台的《永康市促进房地产市场平稳健康发展补充意见》,业主购买存量房政府给予购房者每平方米300元的补贴等利好政策,系列政策在二手房市场激起波澜,大大激发了业主卖旧房买新房的行为,二手房源也逐渐增多。

就买方而言,可选房源的数量增加了。不少房龄在5年内的房子涌入市场,二套房首付比例下降等政策刺激了顾客购买二手房的欲望,因为在较多二手房源出售的时候也可以淘到实惠的好房子。

去年底房东开价110万,经过长时间的跟踪和砍价,今年则花了不到100万就买到了这套房子。做防水生意的朱师傅说,自己淘到了一套110平方米的二手房,是属于那种带阁楼式的房子,感觉比较实惠,准备接父母一起同住。

据丽州路一置业顾问介绍,自五月以来到店咨询的多为学区房需求和改善型置业的顾客,大部分都是之前观望的客户选择在近期成交。

以前是刷朋友圈转发卖房信息,最近就忙着带客户看房了,也没空刷朋友圈了。一置业顾问这样告诉记者。

家住世纪景园王先生表示,自己也正计划换房,之前把旧房子挂在中介也没什么人来看,而最近一个月陆陆续续的有好几拨人约时间看房。

房产营业税和我市房地产新政的相继出台,有不少新旧房子涌入市场,房源变多,可挑选的空间也变大。王先生表示他也要抓紧时间看房了。

### C 市场 多重因素刺激二手房交易

二手房交易升温与政策支持离不开。景通房产孙小姐分析认为,相比首付比例下降的政策外,影响更大的当属营业税5改2税费变化规定,以一套符合条件的过户价格200万元的房屋为例,其直接能够节省11.2万元的营业税,购房成本的直接减少刺激了需求的释放,使得二手市场成交回暖速度远远领先于新房市场。

今年4月份以来,出售老小区二手房置换新房的购房者比去年同期增长10%左右。孙小姐表示,对改善性购房带来的老小区换房潮有明显的感受,她说老小区居住环境不理想,有些楼房没有电梯,甚至物业无人打理。在出售二手房中,原先三成业主是为了改善居住环境的,而现在将近有五成会在旁边就近购买新楼盘,大多为90平方米到120平方米户型。

据了解,除政策和改善居住环境的因素外,二手房升温的另一个因素则是为了落户和购买学区房。

来自湖南的唐先生,一家三口在我市居住已有多年,因为想落户永康,就在南苑路购买了一套68平方米的房子,把家安在这里。孙小姐举例说,部分选择接手这类小户型的购房者往往希望能落户。

据了解,市区大司巷小学、民主小学、人民小学等学区房比较热,如南龙广场、时代广场、华丰国际大厦和九铃华府等房源较抢手,而且成交价较高。来买房子的客户,基本上小孩都在读幼儿园,准备升小学,他们属于阶段性过渡置业者。这类有名学区概念的小区,未来跌的可能性不大,甚至还有一定投资价值。孙小姐判断。

