为什么二手房越来越香

济宁晚报全媒体记者 万德龙

在济宁，二手房市场正经历着一系列引人注目的变化，让持观望态度的购房者按捺不住内心的躁动。特别是在存贷款利率走低以及二手房交易税费调整的大环境下，不少市民索性“放手一搏”，在置换需求的驱使下，加入了买房大军。这些购房者由于对地段和价格要求较为苛刻，尤其对二手房青睐有加。

挂牌均价再下跌 带动成交量回升

“现在大额存单的年收益跌到1%左右了，钱存在银行还不够麻烦的，索性拿出来买房子，也算是圆了我们老两口一辈子的心愿。”家住任城区古槐街道孙家街某单位宿舍的徐阿姨今年62岁，在这套房子已经居住了27年，面对腿脚越来越不灵活的现状，置换房子的意念越发坚定，“从2020年前后孩子们就劝我换房子，但是当时房价较高，总觉得经济压力较大。后来，老房子价格一跌再跌，甚至出租都变得困难，我就索性放弃了买房。直到今年年初，我下楼时头晕摔了一跤，出院后我就下定决心买房。”经过4个多月的看房经历，徐阿姨最终购入一套洸府河东岸的高层住宅，166平方米，精装大三居，入手价格为88万元，老两口的晚年居住条件得到了显著改善。

过去几年，和孙阿姨有着相同心理变化的购房者不在少数，持有改善性置换购房需求的他们，一方面认为新房价格没有跌到心理价位，一方面又觉得老房子价值下跌导致置换成本较高，一拖再拖让买房这件事变得遥不可及。现如今，面对二手房价格止跌回稳的态势越发确定，长期持有观望态度的人群开始加入买房大军，而他们首选的目标则是那些具有价格和区位优势的二手房。

“从5月学区房走俏开始，近期二手房无论是带看量还是成交量都出现了明显的上涨。特别是进入6月后，原本预计高温天气会导致市场疲软，但市场却比5月还旺。上周末，我们单店带看量突破单日100套，其中一位房产经理人带看28套房源，市场比预计的还要火。”吴泰闸路阳光润泽园附近某房产中介负责人杨经理告诉记者。而某连锁房屋中介机构提供的数据显示，6月第一周该机构成交济宁城区二手房源37套，较去年同期涨幅约三成。

据房天下研究院发布的数据显示，济宁 6 月第二周二手房参考均价为 7333 元 / 平方米，较上周环比下降了 0.26%。其中，中心区域在 6 月第二周的二手房参考均价为 8216 元 / 平方米，环比上周下降了 0.27% 。这一数据的微降，反而折射出市场总体呈现出“企稳”的态势。

不过，也有业内人士表示，即便是二手房迎来了一波红利，但是由于整体库存量仍然较高，因此短期内出现成交价回调的可能性仍然较小，购房者仍然拥有很大的选择空间。

税费政策调整 “先买再卖”成趋势

记者采访中发现，除了房价对于市场的主导作用，与之相对应的房贷利率以及二手房交易税费变化也一定程度上影响了购房者的心理变化，特别是二套房税费的变化更是改变了购房者的决策。

“以往，有置换需求的市民往往选择是先卖了老房再购入新房，不仅是从资金层面的考量，更是因为一套房和二套房的税费差异。简单说就是，二套房的税费更高，购房者需要付出的成本更高。”有着20多年房地产从业经验的宁经理告诉记者，随着二手房税费门槛的降低，购房者的顾虑也显著降低，进而选择“先买再卖”的市民增多，“存款放着吃不到高额利息，还不如拿出来买房。不如索性提高贷款比，旧房等到市场变好的时候再出售。”

记者采访得知，在济宁买二手房，必须要缴纳契税，在不大于140平方米的情况下，如今无论一套房还是二套房的契税都是1%。另外，对于成交影响较大的个人所得税，即便是在不满足“满五唯一”免征的情况下，也可以选择房屋评估总价1%的方式进行缴纳。至于另一项金额较大的增值税（总价的5.3%），则是满足房本持有超两年免征的优惠。“这一政策极大地减轻了购房者的压力，以往二套房的契税为2%，这对于有着置换需求的购房者，往往需要卖了旧房才能购买新房，要么就要多花一笔钱。现如今，随着这一政策的调整，购房者在资金充足的情况下，有了更充足的余地。”宁经理说。

不仅如此，房贷政策也进一步放宽，特别是公积金政策。“现在公积金政策十分宽松，不仅是贷款利率十分优惠，还体现在还款周期以及提取政策上。其中，即便是选择全款购房的客户，在取得不动产登记证后也可以提取公积金余额，从而缓解购房压力。另外，选择公积金贷款，男性购房者的还款周期最长可延长至80周岁，这对于即将退休的人群十分友好。”税务街某房产中介范经理告诉记者，“近期，50多岁买房的客户特别多，即便是旧房短期内卖不出去，但可以选择提取公积金余额，也可以选择贷款20年来分担购房压力。”

点燃置换需求 高层住宅与老旧小区“解冻”

电梯洋房、人车分流、私家电梯厅、外墙干挂大理石（铝材）……不知不觉间，新住宅理念成了房地产市场的新宠。但是其高昂的价格仍让不少购房者望而却步，“买房就得买洋房”的口号延误了不少人的购房计划。记者采访中得知，近期随着二手房市场的活跃，过去两年间备受冷落的高层住宅和老旧小区也逐渐“解冻”，这体现出购房者务实的心态正在占据主导。

进入5月份以后，老旧小区成交量开始回升，不只是学区房，普通住宅的关注度也明显提升。其中，低楼层特别是一楼带院的房屋受到了购房者的青睐。“上周末，海关路上两套一楼带院的房屋都成交了，它们都不是传统意义上的‘双学区房’，但是凭借每平方米六七千元的成交价格，仍然吸引了中年购房者的喜爱。”刘庄小区内某房产中介李经理说。

无独有偶，城区高层住宅的关注度也在回温，特别是以洸府河两侧的高层住宅为代表，吸引了大批居住在老城区的购房者的目光。“洸府河两侧有一些单位宿舍或者团购房，原房主的成本价格往往比较低，每平方米的入手价格基本不超过4000元，因此如今的成交价即便在每平方米6000元至7000元，就算考虑装修成本的情况下仍然‘不赔钱’，因此受到部分购房者的青睐。他们中有买房养老的，也有的子女在高新区工作，还有单纯为了出门遛弯方便，但总体来看高层观景房的热度正在回温。”红星东路某连锁房产中介范经理告诉记者。

在这场二手房市场的“大戏”中，各方参与者都在根据市场变化调整自己的策略。购房者在充足的房源中仔细筛选，试图抓住最合适的机会“抄底”；房产中介忙碌地穿梭于买卖双方之间，充当增强市场信心的“润滑剂”；卖房者则思考着如何在市场波动中，让自己的资产更加保值，从而决定接下来的资金走向。济宁二手房市场风云变幻，未来将会何去何从，我们将持续关注。