

# 高房价下的“金九银十” 二手房与新房“平分天下”？

9月6日，宁波市房地产著名企业品牌展暨宁波市二手房交易会闭幕。记者了解到，虽然参展的房地产企业均携带了正在热销或者即将开盘的房源参展，热情很高，但市民对此反应冷淡，普遍持观望态度。倒是二手房，虽然现场成交的也不多，但相比新房，却吸引了更多的消费者。

有业内人士指出，随着宁波房地产市场不断升温，有价无市的局面正在逐渐形成。部分市民在无力承担高房价的情况下，开始转而关注二手房市场。

## 1

### 一降一升，市民购房难抉择

根据宁波华星房产研展部的数据显示，8月31日到9月6日宁波市六区共成交商品住宅412套，比上周减少57套；成交面积50575.67m<sup>2</sup>，环比减少15.84%；成交金额5.19亿元，环比下降22.40%。不过，虽然新房的成交量下降，但市场总体成交价依然居高不下。

而记者从21世纪不动产了解到，8月31日至9月6日，21世纪不动产宁波立得32家门店，共成交二手房178套，环比上升68%；成交金额1.84亿元，环比上升67.4%。二手房市场成交量的上升，也带动了二手房成交均价持续走高。据了解，目前二手房的成交均价已经达到了10367.1元/m<sup>2</sup>。

新房市场是量缩价高，二手房市场

则是量升价涨。面对依旧火热的宁波房市，刚领了结婚证，准备买房的叶先生表示了自己的无奈：“婚房自然先考虑买新房啦。但是现在新房的房源实在不多，选来选去也没有称心的。不是房价太高自己承担不起，就是地段太偏上班不方便。可是丈母娘那边催得紧啊，只能在二手房市场看一看，希望运气好，能淘到‘宝’。”

据业内人士介绍，成熟的房地产市场标志之一，就是二手房和新商品房的成交量比例大于或等于1:1。在一些欧美发达国家，新房与二手房的成交比例为1:5。从宁波目前的房地产市场来看，达到这一指标还有相当一段距离，只能说有这个趋势。

## 2

### 新房仍占第一位，二手房是备选

房子对于普通老百姓来说，可算的上是一辈子最大的一笔开销。因此，很多市民都对自己的新家充满了美好的设想，而房子要崭新就是这些设想得以实现的前提条件。这也是一直以来二手房和新商品房的成交量比例小于1:1的主要原因。

“二手房肯定是退而求其次的选择。有好的合适的新房，谁会愿意去买二手房？很多二手房的环境不好，物业落后，买过来不会比新房少费心的。而且买二手房，在你之前，房产证上写的是别人的名字，心里总归会有点‘弗落胃’，从一而终才称得上美满。”购房者金女士的一番话就非常具有代表性。

刚刚在颐和名苑买了一套公寓房的

许女士就分析得比较理性了。“房屋是很特殊的商品，买房的人都是希望房子能保值的。一个楼盘在售，二期的价格不会低于一期，否则买了一期房子的业主哪会心甘情愿啊？不过退一步讲，现在房价那么高，万一哪一天房价真的降了，首当其冲的也必然是二手房。毕竟二手房的价值肯定要低于新房的。”

在记者采访的几位购房者中，大家普遍表达了心目中新房乃购房首选的看法。不过也有持反对意见的。在王先生看来，二手房对于刚就业不久的年轻人或收入不高的家庭来说，是一个不错的选择。“没有必要因为新房，做了房奴，降低了自己的生活质量。”

## 3

### 二手房胜在高性价比

21世纪不动产宁波区域的白经理告诉记者，与新房比较，二手房也有自己的优势。首先最明显的就是二手房的售价低。就算现在的二手房交易均价已经破万，但跟同地段的新房比起来依旧有非常大的价格优势。

其次，二手房源比新房房源多，可供购房者选择的余地比较大。并且，二手房都能现房入住，而新房的交付往往要等上一两年。这一两年中楼盘情况、房价、个人需求都有可能发生变化。

再者，现在买二手房的购房者都青睐于次新房。所谓次新房就是指竣工后房龄在5年之内的房屋。这样的二手房不太可能会出现居住环境差、物业管理不到位、周围居住人员杂乱等情况。而且跟新房相比，这样的房子配套设施相对完善，小区已经比较成熟，交通也便利，买房投资的风险已经大大降低了。

高性价比可以说是二手房在房产交易市场立足甚至稳步上升的一个制胜法宝，但购买二手房也并非是高枕无忧的。

相对于新房，买卖二手房，不仅要交核档费、登记费、印花税、契税和中介服务费，手续也比较麻烦。如果碰到了黑中介，很容易产生买卖纠纷。另外，二手房很多都是白坯或原来的购房者已经装修过的，常常在买房以后，还要购房者自己重新装修设计。

本报房产工作室 张小飞/文