

## 今日运河·调查

# 高价二手房吓退购房者

部分房源最高价超过5000元/平方米

本报记者 马辉 刘守善

**今日运河**

**独家调查**

用事实求证真相

房产市场素来有“金九银十”的说法,13日,记者走访济宁的二手房市场发现,各房产中介的二手房销售普遍是一片冷清,备受青睐的小户型房源稀缺,而一些学区房和物业较好的多层住宅小区的房源每平方米售价最高超过5000元,吓退了诸多有着刚性需求的购房者。

## 中小户型房源太紧俏了

在济宁城区安阜街社区的一家房屋中介,负责人杨先生告诉记者,近期的二手房销售情况都不是很好,几块写满二手房信息的黑板上已经很长时间都没有更新了,受欢迎的小户型房源一直紧缺,这一个月下来

销售一直很低迷。

“面积在70平方米、80平方米左右的,总价值在三四十万元的二手房源最受青睐。”杨先生表示,可是,这种房源极其短缺,一个月也碰不到几个,而大户型的房源反而很多,但并不受欢迎。

发现,小户型、价位适中的房源真是太少了。

在红星路附近的一家房屋中介,负责人刘女士介绍,学区房由于一部分购房者的刚性需求,因此始终很抢手,但是目前的情况是房源紧俏。而另一部分需求量较大的房源就是小户型,总价值不算高的房源了,但是,这部分房源更是少之又少。

## 有的二手房单价超五千

“舜泰园小区146平方米,72万;海关路与建设路交会处暖气房155平方米住宅,90万元……”记者走访了济宁城区的多家房屋中介看到,在这些二手房信息栏上,鲜有小户型房源提供,多是100平方米以上的房源,而这些房源的总价值动辄就要40万、50万元,有的甚至更高,价格最高的二

手房源价格超过5000元/平方米,同新建楼盘的售价持平。

“二手房房源虽然多数位于一些老住宅小区,但是价格却并不比一些新建小区便宜多少,即使一些条件不算太好的小区,总面积超过100平方米的房子总价值普遍超过40万元。”红星小区的房屋中介负责人陈先

生告诉记者,现在一些房主在标价时都参照着周围的新房价,虽然有让价的空间,但是空间也大都在一两万元,即使这样,售价依然超出购房者心理价位太多。

准备腾房子给儿子结婚,自己再选择二手房的市民张先生告诉记者,迟迟不出手的原因就是因为总价超出了自己的经济承受能力。“总价值别超过40万元,位置只要不太偏就可以了。”张先生说出了自己的期望。

中研房产的一位刘姓房产顾问认为,像济宁这种三线城市,房产市场的泡沫不像一线城市那么大,虽然有降价空间,但这种空间只是来自于房主虚高的定价,即使让价,空间也极其有限。在整个楼市攀高的背景下,近期二手房价格大幅下降不大现实。

## 市民持币观望情绪浓重

来自济宁市房产交易中心的数据显示,济宁的二手房市场在“金九银十”前的8月份销售量大幅下降,8月份存量房(二手房)交易件数为256件,比7月份的376件下降约32%。

数据显示,二手房8月

份交易件数为256件,比7月份的376件下降约32%,今年1至8月份交易2236件,去年1至8月份的交易数为1862件,但今年上半年的数据中包括一部分工矿企业的房改房,所以截至目前的二手房交易情况与去年

相差不大。据了解,8月份交易的二手房大多为100平方米以下,价格也多在3000至3500元之间,而现在,这种中小户型的房源显得有些稀缺。

业内人士分析,从各房产中介的情况看,在“金九

银十”期间,二手房市场的入市房源并不多,且大户型或学区房这样总价过高的房源不能满足大多数住房刚性需求的人群。另外,国家房产政策的影响在济宁已深入人心,购房者在选择房源时大多很谨慎,即使遇到理想的房源,因为现实价格与预期价格的差距,大都还在观望。



市民正在查询房源信息。 张晓科 摄