

调控政策下二手房市场出现分化

有的转租为售 有的转售为租

本报记者 喻雯

核心提示

新国八条威力逐渐显现,根据国务院相关要求,济南版的限购细则也即将出台。在调控重压下,省城不少二手房房主心态发生变化,并出现明显分化。有的担心严政作用下将来房子不好卖,转租为售,尽快出手。而与此相反的是,也有不少二手房房主为观望政策效果,则把房子“转售为租”。



楼市严厉调控下,二手房市场出现分化。14日,和平路一家房产中介公司内,不少市民前来咨询相关信息。

投资客转租为售 套现后投资黄金

13日下午,21世纪不动产济南孚瑞加盟店诚基一店一片忙碌,不少市民在忙着看房,经纪人王晓磊在忙着给客户打回访电话。“回访了年前的30多个客户,他们原本都是向外租房的,现在有两个已明确要‘转租为售’了,尽快出手套现。”王晓磊说,国八条、限购等政策轮番出台,不少投资客开始耐不住了。“我的客户大都买的是诚基中心的公寓,90%都是买来做投资的。”王晓磊说,考虑到房源都是“酒店式公寓”,商住两用,房子以出租为主。

说起“转租为售”的客户,王晓磊介绍,这个客户是2008年买的诚基中心的房子,总价在90万,去年买的房,上下两层的LOFT公寓面积在132平米。他当时买房就是打算向外出租,做长期投资的。由于是“次新房”,他把房租定在了3200元—3500元。由于房源较多,定价较高,房子自去年10月挂出至今,一直没有租出去。

“由于这个客户本身就是投资客,济南的限购令出来后,他还不是很担心,限购不包括二手房。但是国八条出台后,他就坐不住了。”王晓磊说,国八条明确规定了“暂停在本行政区域内向其售房”的人群,这样一来,就会有一部分投资客被“限”了。考虑到这一点,再结合“投资性公寓”的性质,这个客户就担心房子能否容易出手。此外,各种楼市调控政策的“车轮战”,表明了政府打压房价的决心,客户也降低了市场预期,担心房子“卖不上价钱”。基于种种因素,春节刚过,客户就急着打来电话,以110万的价格出售。“客户已明确转变投资方向,房子套现后,他要投资黄金。”

21世纪不动产济南孚瑞加盟店诚基一店店长刘昆表示,投资客这种转变是在调控重压下的正常反应。随着时间推移,这种情况很可能会增多。根据新国八条以

及国务院办公厅通知内容,直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,要在2月中旬之前,出台住房限购实施细则。所以,济南可能要在2月中旬之前,调整完善之前发布的“限购令”,出台相关实施细则。现在还处于政策的一个“空当期”,投资客也会相应地调整“投资方向”,“转租为售”是对政策的一种反应。

观望政策效果 选择转售为租

严厉楼市调控政策下,省城二手房还有怎样的反应?记者又走访泺源大街、和平路、历山东路等房产中介了解到,也有部分二手房房主表示,原本定于“出售”的房子变为“可租可售”或是“转售为租”。21世纪不动产济南孚瑞加盟店经纪人贾平生称,“可租可售”的房源主要以一些酒店式公寓、商业小公寓、一些中小户型的“次新房”为主,而这些人群也是以投资客为主。考虑到房子相对较好的位置及其相对较高的总价,二手房房主为了急于出手套现,选择“可租可售”也是很容易理解的。

刘昆分析,二手房房主“转售为租”也是考虑到了大部分的刚性需求购房者。在央行加息、贷款利率取消优惠的政策下,购房者的购房压力也随之增大。根据相关统计,截至2月13日,2月二手房均价7940元/平米,比1月上涨0.88%。这时,不少刚性需求及改善性需求的购房者没有急于出手购房,选择了先租房观望。

张先生在燕子山小区有一套二手房,原本在春节前就想出售的他,在看到频繁的楼市调控政策后,不少刚性需求的购房者也开始了观望,他的房子是学区房,买卖高峰还未出现,再加上春节后租赁高峰的到来,张先生称,他先把房子向外出租,看看政策走向及其市场反响再做决定。

商业资讯

订版电话: 67886618

综合招商

- 双汇冷鲜肉诚招加盟店
- 大学校园超市招商
- 二手市场
- 高价回收
- 天价上门回收空调冷库
- 专收
- 高收空调酒店办公
- 特高价上门回收
- 油品回收
- 出售中央空调

工商商务咨询

综合商服

会计服务

省内注册验资

18764043521

记帐报税 15106916177

航空售票

礼仪庆典

起名服务

设计制作印刷

画册手提袋票据

个人照片台历

彩色快印各类书刊

生产铜铝牌,不干胶

资质服务

霓虹灯

公告声明

欣缘婚介

诚信婚介,以人为本,诚心服务

15284175715

今生玉缘

征婚交友 13172554

13172554

诚信金桥

重视人生 选择准确 认真诚信 您的幸福是我们的责任

13176690072

历下民政婚介

民政婚介 资料真实 贴心服务 成功率高

14227725066

欣缘婚介

诚信婚介,以人为本,诚心服务

15284175715

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554

车辆服务

驾校陪练

13172554