

我市二手房市场表现力上扬

■记者 倪珉

今年上半年,乐山房地产市场的表现呈现出“前高后低”的走势。虽然开年市场明显回暖,但只在2、3月份出现了点状式复苏,随后便再度回落。进入四季度,整体成交表现依旧“压力重重”。

不过,在新房市场承压的情况下,我市二手房市场的表现力却有上扬态势。二手房市场情况如何?本期记者带你一同观察。



资料图片

二手房市场激活 “月月破千套”表现颇为亮眼

“国庆节前看房的客户已有所增加,这段时间的带看量继续回升,几乎是节前的两倍至三倍。这个周末,我约的带看客户已经排到了晚上七八点。”乐山某房产中介经纪人李女士最近一周成交了2套二手房。“去年大半年我才成交了一套。”

无独有偶,另一家房产中介的经纪人刘先生也表示,今年二手房行情相比去年要好很多,“我在国庆节前以及假日期间都收到了不少客户的咨询,但是看的多,下单的少。节后就不一样了,咨询、看房的多,下单的也多。”

“目前,乐山二手房交易量有所提高,但成交价格没有上涨。”从业10年的某房产中介新房部负责人张先生介绍,前两年乐山二手房房价有比较明显的回调,部分房子价格降幅明显,现阶段二手房房价已处于低位,再加上房贷利率也降到几乎史上最低水平,当前正是买自住的好时候,预计今年购房热度还将持续一段时间。

据了解,近期购房者有很多是出于刚需考虑。刚刚跳槽到新单位的市民王女士近期准备买一套89平方米的房子,她表示:“工作几年了,一直打算买房。现在房价在低位,银行贷款利率下

降和贷款年限提高后,买房压力小了很多,所以打算买一套。”

据乐山本土专业地产门户网站——嘉州房产网统计的乐山主要在售楼盘销售参考数据显示:2023年1—9月,新房累计成交量在6000套左右,而国庆、中秋假期并没有迎来期待中的大幅增量;从10月中上旬的表现来看,主要在售项目的销量也只有数百套。反观二手房市场,即便是与新房同样的“先扬后抑”,但二手房市场的活跃度、成交表现整体仍好于新房。

“特别是近几个月,在新房市场销售量每月徘徊在数百套的时候,二手房几乎‘月月破千套’,基本是新房的倍数,让人眼前一亮。”嘉州房产网负责人张女士告诉记者,其实二手房早已不是一个孤立的市场,这一板块对于当前整个房地产市场的影响远不止于此,甚至构成了房地产行业活力十足的增长点。

还有部分受访的业内人士分析认为,二手房成交量上升是新房成交复苏的信号之一,市场上改善型购房需求突出,但这些人需要先将手上的房子挂出才有足够的资金置换新的住宅,实现“以旧换新”,因此二手房成交变得活跃。

乐山楼市良性过渡 二手房市场迎来供应“洪峰”

二手房市场是楼市流转能力的最终表现,随着各地多项利好措施逐步落地,加上近几年被抑制或刻意压制的需求逐渐释放,可以说,二手房市场的向好趋势比较明朗。今年以来,乐山二手房的带看量、咨询量大幅增加就是最好的说明,实际的成交量也相对较多。

据张女士介绍,乐山新房成交量在2009年经历了第一波明显的“跳涨”,当时从2008年的销售81万平方米涨至208万平方米,并由此一直保持“高去化”直到2015年;到了2016年时,乐山新房成交量及房价又出现第二次明显跳涨,从2014年的销售113万平方米跳涨至165万平方米,至此一直到2021年,历年新房成交量维持在100万平方米以上。

张女士分析道:“理论上,2015

年、2016年成交的这批新房在2018年到2019年开始密集交付,原本应在2020年以‘次新房’形态陆续上市交易。但由于2019年底新冠肺炎疫情的冲击,导致这批新房的正常交易受到极大的阻碍,只能推迟到疫情结束后重返市场;然而2020年到2022年的三年里,又叠加了2017年、2018年以及2019年的新房交付量,再加上原本应在今年交付的2020年的新房,现在乐山总积压的其实是多年新房成交量,这其中有部分次新房进入二手房市场挂牌交易。”

不少业内人士认为,这场二手房供应的“洪峰”从今年起,给乐山新房市场带来一定的供给侧压力。次新房高位放量,势必会对新房市场的量价指标造成冲击,但作为市场良性过渡的正常表现,大家不必过分担忧。

过去几年,新建商品房的面积越做越大,总价位越涨越高,使得新房市场与刚需“渐行渐远”。然而,二手房市场的相关变化却并不明显,对刚需群体表现更加“友好”。因此,刚需群体越来越多地被二手房市场所承接,继而,二手房正在成为“小面积、低价位”住房交易中的绝对主力。看乐山新房市场,不管是同森·锦樾壹号、邦泰·央著,或者是乐山高新区的花园住宅,他们的产品基本是清一色的大面积、大改善,随之而来的也是高总价。因此,新房与二手房所代表的住房需求日渐分化,新房越来越倾向于满足改善需求,二手房则逐渐成为刚需置业的主选。

采访手记

市中区不动产登记大厅

接受「体检」

本报讯(记者 倪珉)按照自然资源部确权登记局关于开展全国不动产登记大厅“体检”工作的要求,日前,省不动产登记中心确权登记科相关负责人带队来到市中区不动产登记中心,开展不动产登记大厅体检指标“核检”工作。

调研组一行先来到市中区不动产登记大厅,查看了大厅岗位设置、硬件设施配备等相关情况。随后组织召开座谈会,详细了解市中区不动产登记中心84项体检指标落实情况,同步对照前期全省“交叉检查”开展情况查看了相关佐证资料,并就区县大厅建设听取了市中区不动产登记中心的汇报。

下一步,市自然资源规划局将结合本次“核检”工作反馈的问题进行整改,督导各县(市、区)做好不动产登记队伍作风建设常态化和业务素质提升,推动优化不动产登记服务更加便民利民。

医疗健康进社区 义诊服务暖人心



义诊现场

本报讯(记者 倪珉 文/图)为提升广大居民的健康理念,让居民在“家门口”就能享受到优质的医疗服务,日前,乐山市中医医院走进郡和物业服务公司服务的雁和·浪琴湾小区,开展“医疗健康进社区,义诊服务暖人心”爱心义诊活动,为居民们普及健康知识的同时,提供全面、专业、便利的诊疗服务。

活动现场,前来咨询、问诊的居民络绎不绝,医护人员为居民们测量血压、血糖,进行健康知识科普。来自乐山市中医医院耳鼻喉头颈颌面(口腔)科、脾胃病科、针灸推拿康复科的专家们耐心地为每一位居民把脉问诊,一对一答疑解惑,了解居民的健康情况,并给出合理的诊断建议与健康生活建议。耳鼻喉头颈颌面(口腔)科的专家们为居民进行了鼻腔、外耳道、咽喉部检查以及颈部触诊等,让更多居民了解自身身体状况及可能存在的问题。脾胃病科的专家们运用丰富的临床经验,为居民提供专业的中医健康指导,养成健康的生活方式。针灸推拿康复科的专家们耐心地为居民们解答各种颈肩腰腿痛问题,并针对每个人的不同情况,提醒日常生活的注意事项,提出合理膳食、坚持运动等生活指导。现场居民们纷纷表示,义诊活动办得好、办得实在,希望以后能多举办这样的活动。

注销公告

乐山市市中区睿智培训学校(统一社会信用代码:525111026948183088),经理事会表决决定,拟向登记机关申请注销。请相关债权债务于本公告见报之日起45日内到乐山市市中区阳光培训学校(乐山市市中区肖坝路699号)办公室申报债权债务事宜,逾期按相关规定处理。

乐山市市中区睿智培训学校
2023年11月1日
广告

注销公告

乐山市市中区阳光培训学校(统一社会信用代码:5251110268790104X5),经理事会表决决定,拟向登记机关申请注销。请相关债权债务于本公告见报之日起45日内到乐山市市中区阳光培训学校(乐山市市中区致江路236号)办公室申报债权债务事宜,逾期按相关规定处理。

乐山市市中区阳光培训学校
2023年11月1日
广告

消防通道一条条 保持畅通是首条



不占用、堵塞或封闭安全出口



不占用消防车通道



不人为设置妨碍消防车通行和火灾扑救的障碍物



消防车道 严禁占用



乐山日报公益广告