

二手房业主抢“时机”转租为售

因房价回落预期增强,部分业主抓紧时机卖房,导致部分区域新增房源月涨一成

从3月份至今,随着楼市一部分刚需释放,二手房源供不应求,不少业主陆续将房子挂牌出售。7月份随着部分刚需逐渐消化,限购不放松,房价回落的预期增强,部分租期未到的业主也希望抓住最后机会尽快卖房。

部分区域新增房源月涨一成

据我爱我家市场研究部的数据显示,自3月份以来,二手房新增房源不断增加,部分区域涨幅约达10%,如望京区域7月的新增二手房源,环比6月上涨近10%,而朝青区域新增二手房源7月环比上涨近15%。

我爱我家望京区域张经理表示,在他所负责的13家店里,每月大约能有300套的新增房源,

而7月总新增量环比上涨近20%,新房源挂牌后7-10天就能成交。

麦田地产奥运村区的郭经理告诉记者:“5、6月份到现在,新增房源量大约每个月上涨10%,一套房子出来后最快一周就能卖掉。”

据了解,上半年卖出去的房源多为去年积攒下来的房子,3、4月份随着购房者数量渐多,价格也往上涨,挂牌卖房的业主逐渐多起来,新房源量在不断增加的同时,从挂牌到出售的周期也在缩短。去年同期,这个周期一般在1到2个月之间,而现在大部分房子可能只要一星期或者半个月就能成交,约等于调控前的周期。

租金涨业主也卖房

“原先处于出租状态的房子

很多都挂出来准备出售了”,朝青区我爱我家店长告诉记者,他们门店平均每月能有5套左右这样的房源,“把空房子拿出来卖的非常少”。

位于大兴郁花园的业主刘先生,最近将一个70多平米的两居室挂牌出售。据了解,该两居室原来以2200元/月出租,还差2个月到期,因为目前租金在上涨,同样的房子已涨到2500元/平米。为了卖房,刘先生除退还了房租和押金,还为租户补了两个月租金上涨的差价。最终刘先生的房子挂出去一周左右就以133万元出售。

麦田地产奥运村区区域总监杨融林认为,二手房的价位就是一个心理价位,业主将房子租出去也是在等待一个符合预期的价位。目前的价格已接

近调控前,虽然租金在上涨,但业主在考虑投资回报率时,觉得租金并不合算,还是会出售。对于业主违约的损失,则可能会在出售房屋的总价中体现出来,“比如底价150万,业主卖151万,以此来承担一下违约费”。

抓紧机会尽快卖房

尽管为租户补差价的房东仍然是少数,但是转租为售已很普遍。我爱我家市场研究部孔丹认为,因为后市不明朗,调控力度加强,房价回落的预期增强,大部分业主就希望抓紧时机尽快卖房。

链家地产市场研究部常清也认为,约60%的业主是想趁市场好赶紧卖房,此外,目前一手房新房源也比较多,还有一些转

租为售的业主可能是将手中原有的房子出手,换回资金再购买一套改善房。

北京中原市场研究部统计数据,7月北京新建住宅市场上,定位于改善型客群的高端盘顺应需求,平稳去化,最典型的万科朗润园,7月26日开盘至今,主推135、155平米精装三居不到一周即基本售罄。

业内人士认为,目前市场上的购房群体多是限购后积累下来的,限购不放松,投资性需求也不可能回归,新的购房需求再生速度很慢,8月份以后市场可能会逐渐冷下来。目前挂牌出售的业主,多是去年这个时候就打算出售的,现在大多也租满快一年,业主抓住最后机会赶紧卖房。

新京报实习记者 李玲



中堂·紫熙台 四环内稀缺精装大宅

项目名称:中堂·紫熙台
项目地址:丰台区西四环中路112号
主力户型:210-340平米四室两厅四卫、五室两厅三卫
项目均价:35000元/平方米,精装修房,50年产权
交房时间:2013年6月30日
物业费:3.2元/月/平米

目前北京市区内土地供应的稀缺,新开楼盘大多位于五环外,四环内新盘供应屈指可数,由此,位于西四环内的在售新盘中堂·紫熙台新推房源的消息一经披露,便吸引了购房者的关注。据了解,中堂·紫熙台此次推出了1、2、8号楼精装大户型。

区位优势显著

驾车沿西四环行驶,行至岳各庄北桥向东驶入梅市口东路,路北便是中堂·紫熙台社区。从销售中心的沙盘图上可以看到,该区域与中关村商圈、金融街商圈、丽泽商圈、总部基地商圈四大商圈紧密连

接。据售楼人员介绍,驾车由中堂·紫熙台到金融街商圈不到15分钟,而将打造成为北京新CBD的丽泽金融商务区就在项目东南。除此之外,中堂·紫熙台北部的五棵松商圈和南部的六里桥商圈更是对项目形成“夹击”。

随着西四环周边这些商圈新一轮升级扩容高潮的到来,将会有大量的置业需求,区域内单盘独支的中堂·紫熙台稀缺价值将进一步放大。

在交通方面,该项目所在区域有四环路、莲石路、京石高速等主干道纵横交错,地铁1号线、9号线、10号线二期及14号线等近在咫尺,多轨道出行,交通便利。

三栋楼7种户型

据售楼人员介绍,社区内已有六栋楼全部入住,而在售四期项目即1、2、8号楼,目前的签约率已达到71%左右,仅剩100余套230-340平米的大户型。

另据项目负责人介绍,该项目1、2、8号楼紧邻西四环的岳各庄北桥,目前整体框架已成,进入装修阶段。1号、2号和8号楼均为22层,为了保证各栋楼底层有足够的光线,各楼之间的间距达60米。

不仅如此,这三栋楼的品质标准也向豪宅看齐,三栋楼共有7种户型,各种户型均具有良好的观景、采光、通风效果,其中每



栋楼两端的四居、五居大户型可以享受270°采光。

上述项目负责人说:“虽然该项目为商住项目,但一律采用民水民电,市政供暖,并通了燃气。”此外,还引进国际先进技术与建筑材质,以美国LEED标准打造绿色建筑品质。有业内人士认为,中堂·紫熙台的这种精装修大户型很适合改善型需求。

稀缺生态大盘

项目三面被公园环抱,西侧为千亩湿地公园万丰公园,北面有300亩市政公园悦泽园,社区内还规划有6万平方米苏式园林,是北京极为稀缺的生态大盘。

7月31日虽然阴雨绵绵,在售楼中心,记者仍看到两组客户在看房。据了解,他们看中的是该项目的地段优势及周边环境。

为了使每一个业主的子女都能享有稀缺名校优质教育资源,2011年该社区成功携手京城名校十一学校(原为中央军委子弟学校)签驻,此外,项目能够享受到解放军总医院、302医院等优质医疗资源。

不过,记者走访发现项目周边缺少百货商场、大型超市、银行等商业配套。对此,项目负责人表示,即将动工的五期项目规划有较为完善的商业配套,目前正在引进商家。

新京报实习记者 李雪莹