

二手房逆市出击

□本版撰文 时报记者 韩渊武 罗莎琳

反其道而行之,也许恰恰能拣到便宜。最近,王小姐就以34万元的价格“淘”到海珠区某楼盘一套叫价42万元的二手房。

从本月1日开始,购买住房不足5年转手交易的,销售时需按其取得的售房收入全额征收营业税,这使得

不少买家和卖家望而却步。不过,王小姐却说,因为买家大幅减少,一些急于出手的卖家也面临着卖房压力,加上受加息影响,不少投资者觉得“以租养房”不划算了,迫切抛售,而这时也许正是出手的好机会。

究竟王小姐所言是否当真?

行情 五大区成交量虽降价反升

近日,记者从中原、经纬和合富等几大地产中介获悉,5月二手房的成交量环比4月下降接近一成。6月至今,由于受到“国六条”的调控政策影响,二手房价仍然沿着量减价升的趋势变化。



天河区5月二手房单价段:5000~7000元/平方米。

天河区:高等学府房改房吃香

5月二手房的成交均价高达6800元/平方米,环比增幅5.1%。5000~7000元/平方米的单价段是天河区的成交主流,比例接近五成;单价在7000元/平方米以上的产品成交比例约三成。以天河北为例,帝景苑、芳草园、侨林苑、中怡城市花园等楼盘均价基本都在8000元/平方米以上。

除了高端物业成交旺

盛外,机关以及高校教工宿舍也比较吃香。据中介人士称,置业高校校园的优势在于可利用大学的教育资源,感受浓厚的教育氛围以提升个人素质与品位;另一方面校园与机关宿舍的环境多半清幽静谧,大院治安管理较好,适宜人居。这类物业多为房改房,价格不高,均价在4500~5000元/平方米之间。

投资分析

43岁的张先生成交广东工业大学五山校区一套81平方米10年楼龄的单位,总价38万元。该套房做了7成20年按揭,首期款11万元,月供1560元,除掉中介费、交易费和按揭等费用外,按照3000元租金,扣除月供、租赁税、中介费等,每月收入1100元,年投资回报8%。



番禺区:大小户型最受青睐



白云区5月二手房单价段:3000~7000元/平方米。

白云区:均价处于中端水平

5月该区二手住宅买卖成交均价约4600元/平方米,与4月相比,成交量下降3.5%。成交面积9成在100平方米以下,而成交价格则呈现离散分布,3000~4000元以及5000~7000元/平方米单价段的成交比例都占据区域市场的三成份额。

从成交个案来看,黄石板块最活跃。其中黄石花园、汇侨新城以及祥景花园都是

买卖均价在4000元/平方米以下的楼盘;白云高尔夫价格相对较高,为4963元/平方米。依托新市商圈以及相关的生活配套,黄石路、白云大道、机场路三条干道交汇带来交通便利,板块的潜力暗涌。而成交比较旺盛的个别楼盘为又一居花园与金湖雅苑,其中,金湖雅苑价格仅在3200~3500元/平方米之间。

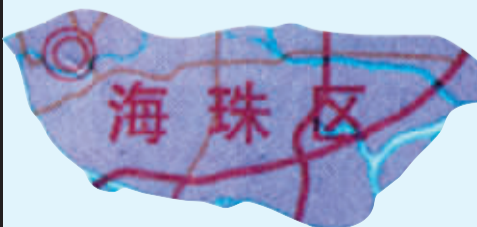
投资分析

黄石路处于专业市场集中的区域,由于附近汽车等专业市场增加人手,导致区内租赁成交增长一倍,而租金也被拉动上升了三成多,当地不少二手住宅的投资回报率高达10%,一房单位租金可达1000多元/月,而两房单位的租金则可达2000多元/月的水平,是近期一个相当不错的物业回报水平。



番禺区5月二手房单价段:3000~4000元/平方米。

海珠区:楼龄较新价格不菲



海珠区5月二手房单价段:5000~7000元/平方米。

海珠区5月二手住宅成交均价环比增长489元/平方米,约5500元/平方米。从投资个案上看,5000~7000元/平方米虽然是成交的主体单价段,但涌现了不少均价在7000元/平方米以上的楼盘,比例超过一成半;这些楼盘的楼龄

都比较新,一般在4~6年,如保利花园、富力千禧花园、富景花园、海珠半岛花园、海琴湾等。

投资分析

海珠区的租赁市场在一直保持活跃,虽然售价较高,但租赁均价稳定在25~26元/平方米左右。从数

据上看,均价超7000元/平方米的楼盘租赁价也在36~42元/平方米之间,代表海珠区较高的租赁水平。而最活跃的南洲板块买卖均价4300元/平方米左右,而租赁价格不断上涨,目前租赁均价已突破20元/平方米。

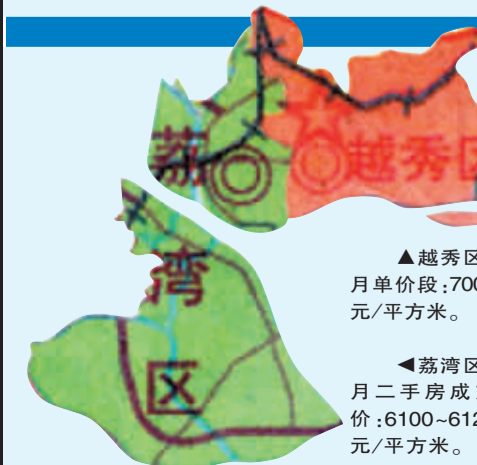
番禺区5月的成交量只为4月的六成左右,但买卖成交均价却只下降了50元/平方米,为4112元/平方米。番禺区二手楼市主要成交面积段有两个,一为60~80平方米的中小户型,占了区域总成交的三成;另外120平方米以上的产品成交比例也接近三成。

从中原地产成交个案来看,3000~4000元/平方米单价段虽然是市场的主流价格段,但是成交活跃的祈福新邨、丽江花园、华南碧桂园、广州雅居乐、星河湾等都是超过4000元/平方米的楼盘,比以往都有所提升;如星河湾5月成交个案中有6成单价在6000元/平方米左右,以前多为5300元/平方米,并且全为120平方米以上的大面积单位。而在市桥板块,价格就相对便宜,如华侨城,西城花园的买卖均价只在1800元/平方米左右。

投资分析

在番禺二手房市场总成交量中,投资型买家占15%。投资人士看好二房租赁市场高投资回报率,如购买小户型二手单位,靠租金获取收益比较稳定(年回报率约7%)。

老城区:商业旺地交易活跃



▲越秀区5月单价段:7000元/平方米。

▲荔湾区5月二手房成交价:6100~6120元/平方米。

越秀区近4成的成交在7000元/平方米以上。由于老城区土地资源有限,发展历史悠久,所以商品房与房改房的成交比例接近1:1。由于5月适逢小学入学报名,名校附近楼盘就特别受关注;如可作为地段生入读东风东小学的锦城花园与东风广场,其中东风广场的成交均价近

9000元/平方米。

荔湾区5月均价在6100~6200元/平方米之间。原荔湾区与原芳村区的产品素质以及区位条件不同,所以价格差异较大,原芳村区成交量会对整个区域均价有直接影响。5月以原荔湾区的成交为主,5500元/平方米以上的成交比例接近6成,主要分布在宝华路、中

山八路等商业旺盛地段,包括恒宝华庭、富力广场等。

投资分析

老城区由于一手住宅供应稀缺,二手市场成交(租售)相当活跃。特别是越秀南、北京路、一德路、惠福西路等多条商业路段二手房租售出现求大于供,一房单位月租高达1800元,投资升值潜力更是不言而喻。