



# 楼市利好政策频出 部分大户型以价换量带动“刚需” 冰城二手房交易活跃信号频现

□本报记者 刘述波

刚刚过去的“六一”儿童节,大盛地产通达店店长姜学良和孩子们开心——进入5月,店里二手房成交的业绩不断攀升。哈埠限售政策解除、房贷利率大幅降低等楼市利好政策频出,他和同事们也迎来了“当天带看房源、当天成交”、大户型房源以价换量带动“刚需”的喜人市场局面。对下半年二手房市场的“回暖”,他们一致看好。

5月31日,贝壳研究院发布《2022年5月二手房市场报告》(以下简称《报告》)显示,2022年5月,贝壳重点监测的50城二手房成交量环比增长约14%,同比降幅收窄。在成交量方面,50城中超八成城市成交量环比增长,其中东北区域重点城市二手房成交量环比回升较快,如沈阳、长春、哈尔滨等成交量环比增速均超过100%。

## A 当天看房当天成交 幸福来得太突然

“幸福来得有点太突然。”回想起一周前的一次经历,姜学良有点不敢相信。

姜学良销售的是南岗区汉祥街某单位2003年进户的家属楼。去年房主挂牌出售,建筑面积为123平方米,最初标价为130万元。由于无人看房,去年底房主将挂牌价下调至105万元,仍无人问津。5月24日,房主再次将挂牌价下调为89.8万元。第二天,包括其他中介在内的5个购房者同时约房主看房。姜学良告诉记者,购房的是一家5口人,“买房的中年夫妻平时工作较忙,为了老人能来帮忙照看孩子上学,想就近买套大点的房。上午买方只有一个人来看,比较满意,但她发现其他人也来看房,就立即与丈夫联系,下午5时许完成了第二次看房。没想到,晚上8时一家老小5口人又一起来看房,当即决定与卖方完成交易。”最终,该房源以87万的价格成交,交易合同签订完毕已经半夜11时了。为了庆祝,买方还专门请房主和姜学良一起吃了顿烧烤。

据大盛地产区域经理郝景坤介绍,进入5月以来,随着哈尔滨市疫情防控形势逐渐向好,二手房的带看量明显增加,成交周期也在缩短,成交量不断攀升。从该公司的成交面积来看,使用面积在70平方米以上的二室、三室改善户型更受市民青睐,占总成交数量的一半以上。

## B 二手房挂牌量快速走高 限售解除等利好推动

“在限售解除等利好政策推动下,哈尔滨市二手房挂牌量快速攀升。”骄阳地产运营副总王女士告诉记者,今年5月23日,市政府发布公告,宣布废止2018年出台的《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,取消了“阶段性房产调控”政策,购房人只要完成不动产权属登记,取得不动产权证即可上市交易。由此,包括哈西、群力等新区内的准新房挂牌量快速攀升,目前全市二手房挂牌量已达10万余套。

从骄阳地产目前的成交量来看,哈尔滨市二手房交易活跃度呈现多点齐发态势,成交量全部为上升状态。进入5月后,二手房市场成交活跃。骄阳地产月成交量和成交额均是2022年前5个月当中最高的一个月。从成交区域来看,哈市主城区成交量均在增长,各区的学区房以及哈西、群力和松北等则相对突出。从成交价格来看,5月套均成交价格有所下降,幅度在15%左右,这也说明市场存在一些以价格换取成交量的情况。

## C 首套房贷款百万30年期可省9万多 银行贷款利率调整

“除了与卖方的议价空间加大,银行的贷款利率下调,也真正降低了购房成本。”日前,正在农行哈尔滨分行个贷中心办理贷款业务的周先生告诉记者,他贷款50万元准备购买位于冬奥村的一套171平方米的房源,“孩子快到入学年龄,就寻思换个大的,便于老人照看,孩子也有自己独立的空间。”

去年,周先生就开始留意房源信息。此次他购买的房子去年挂牌价一直在200万元以上且对方不议价。今年,在与卖方多次协商后,价格降到170万元,加上银行利率下调,周先生果断出手买下该处房源。

记者在采访中了解到,5月15日,央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,将全国层面新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限从LPR调整为LPR-20BP,二套房住房贷款利率下限保持LPR+60BP。也就是说,首套住房商业性个人住房贷款利率最低可达到“基准-0.2个百分点”。5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,最新一期贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.7%,维持前值不变,5年期以上LPR为4.45%,较上月的4.6%下调15BP。为此,在哈的中、农、工、建、招商、光大等各大银行,也纷纷在第一时间将首套普通住房的贷款利率调整至4.25%。

据农行哈尔滨分行个贷中心相关负责人介绍,房贷利率实现“两连降”后,以首套房贷为例,贷款100万元按照30年期采取等额本息的方式还贷,还款人将少还9.61万元。

## D 业内人士:下半年或量增价稳 多重利好来袭

5月31日,贝壳研究院发布《报告》数据显示,2022年5月,贝壳重点监测的50个城市二手房成交量环比增长约14%,同比降幅收窄。记者从哈市住建部门了解到,进入5月后,哈市主城区六区二手房网签交易量也呈现出稳步上升的趋势。

“这说明随着疫情逐渐稳定以及城市内宽松调控政策作用,二手房活跃度有所修复,市场预期开始出现边际转换。”骄阳地产负责人表示。此前有媒体报道,5月各地楼市政策继续宽松局面且不断深化,松绑政策类型新增以租换购,支持多孩家庭购房,契税补贴等。截至5月26日,根据诸葛找房数据研究中心不完全统计,全年松绑政策调控频次超210次,覆盖城市超120个城市,5月单月更是调控93次。

“一系列政策松绑,以及因城施策的楼市调控政策,扭转了市场预期。”对此,哈市房地产业内人士分析认为,今年以来,中央多次强调支持合理住房消费,限购、限售、限贷等政策采取了放松,鼓励居民购房。“尽管目前市场仍处于底部,但成交量已经出现了复苏,预计在下半年将进入量增价稳阶段。”

新晚报制图 田宇阳

## 休闲长椅当床躺 煞风景

本报讯(记者 黄晏君 文/摄)3日下午,斯大林公园内游人如织,少数人在公园长椅上的不文明行为有煞风景。

在防洪纪念塔广场附近的一处长椅上,一位中年女子把腿放在长椅上半躺半坐,旁边还放了几个小包。在另一处长椅上,一对成年男女把长椅当成了“床”。男子躺在长椅上,头枕在女子的大腿上。



同创文明城 合力促振兴

**新晚报 拍卖/公告**  
电话:13613600156

黑龙江瑞丰拍卖有限公司接受委托,定于2022年6月22日10时在中拍平台以网络竞价形式公开拍卖:哈尔滨市南岗区隆顺街32号房产,建筑面积约497.3㎡,参考价575万元。

即日起在标的物所在地展样,欲参加竞买者请于6月21日15时前持有效证件及竞买保证金到哈尔滨市道里区通达街347号办理竞买登记手续。(注:本次拍卖每个标的自由竞价时间为1分钟,限时竞价时间为2分钟)

微信及咨询电话:13845097770

**拍卖公告**

黑龙江天宇拍卖有限公司接受委托以网络竞价形式依法对位于哈尔滨市双城区人民医院停车场93个车位和第二住院部停车场218个车位整体打包拍卖三年承租权(租赁期为2022年6月16日至2025年6月15日止),三年承租权起拍价为壹拾肆万捌千伍佰元整(148500.00/3年),进行公开拍卖。

承租期内需保障应急通道顺畅和患者停车安全,保障哈尔滨双城区人民医院职工免费停车和正常使用,实际使用率约占拍卖车位数量的60%左右,具体以医院实际使用情况为准。

展样时间、地点:即日起,标的物所在地。

请有意竞买者将标的竞买保证金贰万元,于2022年6月13日15时前足额存到黑龙江天宇拍卖有限公司指定账户(以资金到账为准),并于2022年6月13日15时之前持有效证件原件(复印件)到黑龙江天宇拍卖有限公司指定地点办理竞买登记手续。

拍卖时间:2022年6月14日上午9时  
拍卖网址:https://paimai.caa123.org.cn  
拍卖公司地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区阿什河街2-12号  
拍卖公司电话:0451-87506868,13945694569 联系人:孙先生