# 次新房市场问题研究

来源：网络 作者：紫陌红颜 更新时间：2024-01-14

*摘要：当前存量二手房交易在住房市场中所占的比例逐步增加，据统计， 目前 整体存量房交易中次新房的比例为近40%。但是现在的住房交易市场存在许多 问题 ， 影响 了交易市场的健康有序 发展 。文章将从次新房概念入手，提出次新房市场存在的问题，...*

摘要：当前存量二手房交易在住房市场中所占的比例逐步增加，据统计， 目前 整体存量房交易中次新房的比例为近40%。但是现在的住房交易市场存在许多 问题 ， 影响 了交易市场的健康有序 发展 。文章将从次新房概念入手，提出次新房市场存在的问题，并 分析 解决问题的措施，希望能给购房者一些启示。

关键词：次新房；信息不对称；房地产中介

一、次新房的概念及房源

所谓次新房，就是较新的二手房或空置房，一般指竣工后房龄在5年之内，甚至仍然是毛坯的房屋。二手次新房交房后根本就没有入住过，跟新房没有多大的区别。当 经济 发展和城市化水平达到一定阶段后，住宅将由外延式拓展逐步让位于内涵式的更新、改造。由于人均拥有住宅面积饱和，增量房（新建商品房）减少，所以一手房销售下降，交易将集中至存量房（二手房）市场。介于新房和二手房之间的次新房市场正在悄然崛起，已成为房地产市场交易中的一个新热点。

次新房房源，一是个人购房者转手交易，包括购房者最初购买时考虑不周，入住后感觉并不适合自己居住，便转手出售，重新选购；或是一些人因经济状况改变变卖房产，由于薪金的变动，还贷压力太大，收入与支出严重失衡，只好出售入住不久的房子。又或是购房者生活、工作发生重大变动只能将购买不长时间的房屋转手卖掉。二是投资者回报收益不理想，便以售代租。由于近几年物业回报率逐渐缩水，已从20世纪90年代20%—30%的高回报率降至现在的5%—8%左右，造成一些投资者出售购买不久的房屋，或是投机获利出局。某些次新房的业主是在项目的内部认购阶段或期房的早期阶段购买的房产，由于当时购买的价格很低，即便现在以二手房的价格出售，也能获取可观的理想收益。这部分业主希望获利出局，也使得部分次新房流入市场。三是一部分尾房、债权房等空置房，包括开发商用于抵债权房及被法院罚没、羁押的房屋。

二、次新房交易市场现状及存在的问题

虽然次新房在存量房市场中占有很大的比重，而且次新房交易今后在住房市场中所占的比重将逐步增加，但现在住房市场交易中存在着诸多问题阻碍了次新房市场的发展，主要有以下几点：

（一）交易信息不对称

信息不对称 理论 是指：某些参与人拥有而另一些参与人不拥有或较少拥有的信息。在一个市场中，特别是在那些不太可能达到交分竞争和完全均衡的“有缺陷”投资性市场中，交易过程和交易成本通常对价格也会产生重大的影响，有时候这种影响甚至是决定性的。过去的三五年里，房地产市场已深刻地讲清了这个道理。由于市场价格持续快速上涨，就有相当多的机构和利益主体利用市场的信息不对称和一般购房者对房地产交易规则的不熟悉，赚取了大量的“中间利润”。而这也是造成房地产价格迅速攀升的重要因素。而且，一旦人们对未来的看涨预期形成一致的看法，这种信息不对称的“利用价值”就会更大。其实，反过来也一样，一旦市场处于熊市，这种信息不对称也是有可能被人轻易利用以牟取暴利的。

目前我国次新房信息的提供主要是二手房的卖方通过委托中介机构或一些地方性的房地产网、地方性的期刊、杂志等提供的，但卖方从自身利益出发，往往对次新房的一些不利于自己的实际情况进行隐瞒，并不能做到真实、客观的提供次新房的相关信息。而次新房的信息获取又受到信息提供方式的限制，使得获取信息的难度较大，获取信息的真实性不高。如果买方想更多的了解所购次新房的产权、建筑年限、建筑面积以及质量、物业管理等问题就只能通过卖方。由于买方与卖方存在着对立的利益冲突，所以买方要想从卖方那里获取合面、详实的交易房屋的情况几乎是不可能的。这使交易双方在交易过程中不能够对称获取信息，就有可能导致交易后出现许多问题，影响次新房的正式常交易。

为此，对于住房基本信息登记治理和对它的有效利用就显得十分重要。利用基本信息的前提是，必须整理好包括现有住房存量以及目前正在迅速增加的新建商品房等在内的住房资产信息，并建立起有效利用的制度。而到目前为止，我国没有任何一个城市建立起一套完整与住房信息相关的制度，更不用说对它的实施和 应用 了。作为住房的基本信息，必须整理诸如建筑年数、地段、面积大小等基本的物业资料；建筑物的结构、施工 方法 、公用设施等住宅性能的相关信息；维护、维修、管理现有存量房的更新信息等相关 内容 。这样的信息整理和应用由民间 企业 来操作并确保利润是很困难的。而且，在拥有大量以往经济计划年代所遗留下来的旧公房等住房存量的 中国 ，建立一个为促使这些 社会 资本有效利用、维护更新的组织框架需要一定财政负担。政府出面建立这样的信息中心才是解决住宅市场信息问题的根本途径。

（二）中介买房的弊端

买新房的对方是开发商。这几年，房地产市场较从前更规范了，尽管购房者相对开发商，可以说现阶段仍处于弱势地位，但无论买期房，还是买现房，也不管开发商是国有企业，或是民营企业，一般来说，购房者将首付或全额资金付给开发商，相对还是安全的。毕竟交易的一方是个人，一方是经济组织，不管如何，即便发生意外，应该说个人还是能够得到政府和 法律 的帮助。

次新房个人之间的交易风险相对较大。买卖双方都是个人，各自的诚信状况较难掌握，只能通过资信高的房产中介，获得保障。即便如此，在这轮房产大“牛”市过后，个人之间买卖房产引发的官司，比个人与开发商之间的纠纷要多。这些个人买卖产生的官司要么是卖方收了钱，房价又上涨了，不愿再卖，要么是买方付了定金，房价变化了卖方不愿再交易下去。还有的下家为了贪图收费便宜，委托资质差的小房产中介，结果上家卷走了下家的钱。从这个角度看，买次新房最大的风险恐怕就在于此。所以消费者通过中介购房已经成为一种有效并且常见的选择，资质好的中介不仅能提供充足的房源信息及良好的服务，还能为客户办复杂的各种手续，节约宝贵的时间。但是，中介市场良莠不齐，一些“居心不良”的中介商想尽各种方法欺骗买卖双方，让很多消费者望而却步。

我国中介行业比国外的起步晚，到目前还没有形成自己的行业规范，行业内各中介机构之间基本没有信息的提供与交流，行业外也没有中介机构的情况及信息的流通。了解各地进入行业的中介企业的资质、资金、信用等级等的相关信息的难度是相当大的。各中介机构的相关信息的提供，就只能依靠中介机构自己了。由于房屋交均摊的委托方与中介机构的利益冲突，房屋交易的委托方向要获得委托中介机构的详实情况几乎不可能。中介机构的诈骗屡屡得手的主要原因，是交易委托方无法准确获取到行业内部各中介机构的相关信息，导致一些不合法中介处于有利位置，交易委托方非常被动。一旦对委托机构选择不当就会导致交易委托后出现许多问题，影响二手房的正常交易。

我国 目前 的中介监管办法简单粗放，已经不适应复杂多变的市场情况。虽然，各地房管局对中介资质进行年检即政府主管部门在每年年初会进行一次大规模的清理整顿。但整顿过后对于中介公司的日常经营就没有更多监管措施，导致不良中介有机可乘。政府部门应该对房屋中介公司的监管不应只在该中介公司即将进入经纪行业之前进行审核审查，而要做到实时监控，即时管理。一是有违规苗头、集中投拆、消费者举报就要及时调查，有 问题 要重罚。

（三）国家的宏观政策 影响

政府适时、适度地对房地产市场进行打压，抵制过度投机，对房地产买卖交易市场有所影响。新政的出台对投机炒房者尤其是短期投资者起到了一定的抑制作用。投资者以较低的价格购入期房，行情走高后再以高价在二手房交易市场抛售，新政的目的之一就是要打击投机炒房者。但是在卖方市场下，房价不会因为各种税收的增加而降低，反而会继续保持高速增长的趋势。卖方需要承担的税收部会 自然 转嫁给买方，从而导致部分区域和楼盘价格继续上涨。所以新政的出台，对于目前过热的房地产市场起到了调节作用，同时也给目前正处在 发展 期的二手房市场，尤其是次新房这样的“涉税房”增加了新的变数，接二连三的调控政策令次新房供应集中的地区成交量锐减。新政出台后主要有以下税种影响了次新房的交易。

2、国家税务总局公布的《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》。通知规定，从202\_年8月1日起，全面对个人转让住房所得征收20%的个人所得税，并将其与营业税、契税、土地增值税等征收一并办理。对住房转让所得征收个人所得税时，以实际成交价格为转让收入。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入。核定征税是按照纳税人住房转让收入的一定比例，来核定应纳个人所得税额。具体比例将根据纳税人住房转让收入的一定比例，来核定应纳个人所得税额。具体比例将根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素，在住房转让收入1%－3%的幅度内确定。北京市各地区具体的比例，目前正由各区县分头 研究 制定，不日便会公告。按照目前的计划，北京市的比例将可能在1%—3%的幅度内就低制定。文件对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。对出售自有住房并在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金。因此个税征收对于公房和 经济 适用房市场不会造成明显影响。因为公房和可上市交易的经济适用房的购房时间大都在5年以上，根据相关优惠政策可免征营业税。受影响最大的是二手商品房，特别是购房时间不满5年的次新房。这类房源大多处于个人所得税的征收范围，房产交易双方的交易愿意因此受影响。

三、结论

从中长期视点看，维护和更新正在形成的、较为优质住房的存量，促进二手房的流通工作十分重要。形成完善的二手住房的存量，促进二手房的流通工作也十分重要。形成完善的二手住房市场来活跃住房市场，需要消除由于信息不对称影响二手房交易市场的效率，同时也需要国家政策的大力扶持。次新房也会随着二手房市场的健全而发展。

参考 文献 ：

2、张维迎.博弈论与信息经济学[M].上海人民出版社,1996.

3、杨志坚.发展我国住宅二级市场的思考[J].北京理工大学学报,202\_

(2).

4、李涛,熊志飞.中国城市二手房市场“高价柠檬”悖论[J].南京理工大学学报,202\_

(8).

5、刘俊彩.借鉴美国经验启动北京二手房市场[J].中国房地产 金融 ,202\_

(2).

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！