

## 北京楼市陷入拉锯战

# 买方大砍价 卖方不愿降

买房和卖房的价格谈判,不再是段子,而是真真实实的拉锯战。温奇像战场指挥官一样,一年来紧盯着北京西三旗和回龙观的房子,未敢松懈。“都在降价,西三旗总价520万元降到488万元,要谈还能再降10个点。”关于为什么只看不下手,他告诉记者:“还在犹豫,因为担心后面房价的不确定性。”

和温奇一样的买家不少,他们担心买房后房价下跌,当了人们说的“接盘侠”,成为冤大头。“钱又不是天上掉下来的,买房我都是省吃俭用甚至还要加上东借西凑而来。”

卖房业主也感到很不爽。“再降已经没有余地了”,有的卖家直接退出不卖了,不再花时间和精力去参与价格战。

### 他们像是带着“大砍刀”来看房

赵磊本来是要卖掉自己在西城区的两居室,价格一次次被潜在的买家们压低,现在还在坚持与妥协中来回拉锯。“我5年前买下这个房子时,北京的楼市如同沸腾的开水,每个月的涨价都让人惊呆。如今市场的热度似乎已经退得太猛了。”

从事房产交易的王一平对买家卖家这种“对抗赛”已经见怪不怪。“现在的买家都想抄底,他们像是带着‘大砍刀’来看房,有的直接报出低于市价的价格。”王一平说。

据机构数据显示,北京二手房挂牌量持续走高,已逼近17万套大关。一个更明显的趋势是下调挂牌价房源比例明显增加。据麦田房产数据统计,10月份调整挂牌价的房源中调低挂牌

价房源占比比上个月增加11个百分点,随着市场成交放缓,越来越多的业主想通过调低挂牌价方式增加房源竞争力,加快成交。

与此同时,二手房成交量并未出现增长。来自北京市住建委官网的数据显示,10月,北京二手房成交10653套,同比下降5%,环比下降25.3%。

“现在这个市场就是一个博弈场,就看谁能撑到最后了。”房产中介人士王一平表示。

### 买方市场的价格博弈

赵磊的家坐落在西城区的一条安静的胡同里,虽然楼龄有

虽然在短短一周吸引了二十几组客户看房,但没有任何一个客户出价。“买房的人都想再看看”,这让赵磊和很多房主们很受挫。

赵磊不是没有发现市场环境发生了大变化,但是觉得自己的房子地段好,配套设施齐全,能坏到哪里去?见过楼市起飞过程,没有经过楼市大降温的洗礼,不少人都和赵磊一样的认知。

第一次调价,他尝试将价格降至700万元,比周边房源低20多万元,但是仍然没有收到任何询问或参观电话。这让他感到十分困惑,他认为这个价格已经相当具有竞争力了。

地产中介机构人士告诉他,现在市场上的购房者都是带着

“有的说房子老旧,有的说价格太高,甚至有的在房价上杀价无情。”赵磊无奈地说,现在每当电话响起,总担心是买家的又一次砍价。但实际上他也不知道是继续降价直到卖出去,还是继续等待市场回暖。

杨杰是一位在北京朝阳区工作的软件工程师,拥有一套53平方米的一室一厅。这套房产坐落在奥林匹克公园附近,一个热闹的商业与住宅区,自购买以来一直用于出租。

今年6月份,他将房子以400万元价格挂牌,但他发现同样的房子别人挂出的价格要低很多。“中介机构的人说,现在市场变了,400万元可能难以成交。”

挂牌一个多月,杨杰的房子几乎无人问津,无奈之下,杨杰将价格降低至377万元。然而,仍然没有买家表现出兴趣。

万万没想到的是,当杨杰再次去中介公司询问交易情况时,发现同样的房子又有人降价了。杨杰才这时意识到,现在的市场已经不再是降价就能解决问题了。“我决定不降价了,让着急的人先卖。”

### 改善群体面临的困境

市场的另一面是,尽管北京陆续出台一些增强楼市消费的新政,对改善型群体有极大利好,但这部分群体“卖旧换新”行动起来并非易事。

李欢,土生土长的北京人,因为在望京做产品经理,前些年在望京买了一套两居室,随着家庭成员的增加,两居室的空间已经显得捉襟见肘。她开始考虑购

买一套更大的房子,最好能够容纳三代同堂。

李欢看上了一套722万元的三居室,房子的每一寸都让她感到心动:户型、朝向、交通以及较低的价格。“这个价格低于市场价不少。”

但是楼市的变幻莫测超出了她的预料。虽然已经有了看上的新房,但老房却难以顺利脱手。

“中介机构人士当时说,我家这个户型很好,房屋状态也维护得不错,应该很快就能出手,但挂牌到现在出价的人不多,来实地看房的人更少。”李欢告诉记者,自己这套老房子是470万元买的,现在挂牌价589万元,如果想要快速卖掉,只能被大砍一刀,“买家都等着捡漏”。

李欢不愿意轻易让步,每次电话响起,她的心就七上八下。“买家们似乎都学会了砍价的艺术,出价低得离谱,但我还能坚持多久?”

交易最终在痛苦和无奈中达成。李欢告诉记者,一个买家的坚决砍价,以及等不起的换房计划让她不得不妥协,尽管合同上的数字和她心里的数字有着巨大的落差。

李欢的“卖旧买新”经历在现在动荡的楼市中并不孤立。像她一样的卖家在北京这样的一线城市,面对政策和市场的双重压力,面临困境:他们既期待能够卖出理想价格,又急需流动资金以购入更大的新居。

对于北京二手房市场的态势,有麦田房产分析师认为,随着市场上降价房源越来越多,叠加上政策利好预期,未来几个月北京二手房市场有望迎来触底回升。

据《中国房地产报》



些年头,但地理位置优越,周边配套齐全。

可是当市场的冷风吹过,他感到了前所未有的压力。11月9日,赵磊下定决心给自己的房子来“一刀”——将挂牌价降60万元至640万元,这是挂牌三个月来第二次调价。

这种被称为“秒杀”的价格,

“大砍刀”来的,如果他不继续降价,很可能他的房子会一直卖不出去。

挂牌已有几个月,但迟迟未能成交,赵磊开始感到焦虑。“每次接待潜在买家时,我都尽力展示房子的亮点,但随着市场供应量增加,买家也开始变得挑剔起来。”

## 天降烟头落在6岁男童身上

# 全楼160余人验DNA,找到高空抛物者

天降烟头恰好落在6岁男童身上,导致孩子棉衣烧出个大窟窿,差点烧伤到了皮肤,家长气愤报警。

为找出丢烟头的人,湖北省十堰市民警对全楼人员进行血样采集,最终找到了丢烟头的男子。

### 烟头从高空落下 将男童的衣服烧穿

近日,十堰城区一小区内,6岁男童阳阳(化名)放学后在楼下玩耍,突然一个烟头从高空落下,恰好落到了阳阳的衣服上。阳阳当时并没发现,后来觉得脖子处疼痛,才发现烟头已将衣服烧了一个大窟窿,差点就烧到了皮肤。

阳阳的家人发现后,四处寻找丢烟头的住户,却没有人承认是谁丢的。求证物业后,也查询无果。无奈之下,阳阳的家人只得选择报警。

接到报警后,辖区茅箭区公安分局武当路派出所民警立即赶到现场。民警尝试通过

查看公共视频、打电话、入户等多种方式寻找肇事者,但无人承认,经报单位领导同意后决定对全楼住户进行DNA采集。

### 民警挨家挨户进行血样采集

通过工作,民警对该楼栋案发时在家的46户共计160余名业主进行了采血,并安排技术人员提取了涉事烟头上的DNA。业主纷纷表示支持,并积极配合民警工作。

正当民警采集完成准备离开时,该楼业主杨某找到了民警。“警察同志,对不起!是我扔的烟头,不用化验了……”“抽完烟后我就随手从窗子上扔下去了,我也没有想到会发生这样的事……”面对民警,杨某惭愧地低下了头。

目前,在民警的主持下,双方当事人自愿和解,杨某已对当事人进行赔偿,当事人主动放弃追究肇事者任何法律责任。



就是这个烟头将男童的衣服烧穿

### 全楼DNA检测费谁来承担

网上有一种观点认为,动不动就全楼DNA检测,是不是“用力过猛”?DNA检测一次动辄上千,一个高层单元户数很多,检测费起码几万,这些费用由谁承担?

还有部分网友担心,强制采集楼内居民DNA,是否有侵犯

隐私的嫌疑?

对此,律师表示:如果被砸伤的居民伤情严重,达到刑事立案标准,那么公安机关有权对犯罪嫌疑人采取侦查手段,包括DNA检测。在这种情况下,事发楼栋住户,应配合公安机关调查。

根据《侵权责任法》相关规定,从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害,难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的

外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。那么事发楼栋的住户,应当举证证明自己没有侵权可能,进行DNA检测则是举证手段之一。与此同时,据《民法典》相关规定,发生高空抛物后,公安机关应当依法及时调查,查清责任人。那么《民法典》生效后,事发楼栋住户配合公安机关进行DNA检测,也是公民义务之一。

律师认为,合理扩大DNA检测的适用范围是必要的。《民法典》第一千二百五十四条规定,公安机关负有查明高空抛物侵权人的责任,也是希望公安机关能够通过技术侦查手段确认侵权人,让DNA检测手段成为治理高空抛物的标配。

“如果肇事者未投案自首,物业组织事发楼栋住户进行DNA检测的费用应由肇事者承担。”律师表示,侵权人承担侵权责任的方式之一为赔偿损失,如果肇事者为规避自己的法律责任,没有投案自首,从而导致检测费用的产生,肇事者应当承担该费用。

据上观新闻