



上调挂牌价！谈妥了又爽约！ 宁波二手房市场活跃 不少房东开始惜售 业内认为：库存量高企 房价不太可能大涨

近期宁波的二手房市场,犹如天气一般,演绎着“春暖花开”。在房产新政落地、新一轮招生工作将启动等多重因素的作用下,宁波二手房成交迅速升温,买房咨询量、看房量显著增加,业务员们忙得热火朝天。

本周,记者走访各二手房门店了解到,落地一周多的契税、营业税“双降”新政,对买卖双方产生了立竿见影的心理变化。房产业务员反映,购房者下手更爽快了,成交周期有所缩短;部分房东变得惜售,尤其是改善型房源的房东纷纷上调挂牌价格,但涨价幅度并不大。

目前宁波可售商品住宅套数逾4.2万套,可售住宅面积近560万平方米。业内认为,库存压力并未大降,宁波楼价大涨乏力,购房者理性应对即可,不必惊慌。

记者 郑牡丹

看房者增多 成交量上涨

“与往年相比,猴年的二手房市场进入状态的速度加快了,市场的沉寂期被提前打破,成交量恢复迅速。”这是业内普遍的共识。

南天房产总经理助理薛敏强介绍,最近成交相当不错,新政实施第一周(2月22日-28日)南天房产成交住宅122套,较前一周(也就是节后首周)增加了30套。

“春节后看房的人明显多了,原来每个业务员一周也就接待五六组的访客量,而现在工作日一天要接待两三组客户,双休日就更多,一天有三四组。”南天房产旗舰店的钟经理说。

二十一世纪不动产贺丞分店的陆经理表示,房产交易税新政对二手房市场起到了催化作用,看房的人较之前多了三成左右。

探访市内多家二手房门店发现,棚改户、学区房需求者、改善型用户等三类人群是眼下二手房市场的主要客户。“最近谈成的业务对象大多是高塘一村、高塘二村危旧房改造的市民入市,附近的小面积、低层老房子很受他们喜欢。”诚发房产海曙公司的业务员胡师傅说。

南天房产旗舰店业务员许先生则表示,眼下正值学区房需求旺季,加上契税新政直接利好大户型房源,节后客户的看房电话不断。

不过,钟经理表示,今年二手房市场开春火热,新政影响几何还留待观察,“春节后本身就是一个买房的重要节点,年前累积下来的、没看房的客户会在这个节点看房。新政效应还得看接下来几周的市场成交情况。”

140方以上的非普通住宅一改往日冷门 看房者多了

尽管去年营业税免税年限“5改2”,但140平方米以上的非普通住宅即使满2年,交易仍需征收5.6%的差额营业税;新政则进一步释放红利,无论多大面积的二手房,只要满2年后交易都免征营业税。

这样一来,140平方米以上的中高端产品无疑成了新政最直接的受惠对象,交易环节的两大税费均明显减少。“这类非普通住宅房源此前因为总价高、税费高并不受市场待见,而这几天不少中介反映,这些房源的咨询量和看房量都在增加。”一位业内人士表示。

二孩政策出台后,家住江东的王先生就考虑换置一套大房子,新政红利让他的换房决定提前了。王先生看中了南都花城二期一套149平方米的二手房,房东2003年的买入价约为52万元,现在房东的挂牌价为212万元。

王先生仔细算了下,发现能省10多万元的税费:本该缴纳契税 $212\text{万}\times3\%\times50\%=3.18$ 万元,以及营业税 $(212-52)\times5.6\%=8.96$ 万元;而现在,契税减少按2%计算只要2.12万元,营业税也全免了,能省10万多元。

“海曙区一房东挂出一套151平方米房子,之前少有人问津,而现在新政实施不到一周就成交了。”钟经理说,随着140平方米以上非普通住宅关注度的提升,后市可能分流一些客户群体。

部分二手房挂牌价上涨 议价空间收窄

一线城市虽未实施本次央行的政策,楼市却“涨”声一片。

记者从江东、海曙、鄞州等地的二手中介那里了解到,不少房东已在酝酿涨价,不过幅度并不大,基本控制在5万元以内;相对来说,改善型房源的涨价空间大些。

中山西路甬旺房产门店业务员徐阿姨介绍,这些天部分房东调了挂牌价,涨了两三万元,再多涨点销售就比较困难了。

诚发房产的业务员胡先生则说,具体房子也要具体分析,“像卖给棚改户的老房子,一、二、三层楼的房子涨了5万元左右;五、六层楼的房子基本涨不了,本来买的人就不多,因为要入住的多为六旬以上的老人。”

南天房产旗舰店业务员许先生说,本次新政最大受益者——改



善型房源的涨价空间会稍微大点,一些140平方米以上非普通住宅的房东已经闻风而动,“不过一般涨价的都不是特别急于出售的房子。”

有业内人士表示,宁波楼市的大库存仍像一座大山压在那,房东不可能任性地涨价太多,也得看购房者买不买账。

但不可否认的是,在眼下的市场氛围中,房东们占据了相对优势地位,客户的议价空间在收窄。钟经理举例:海曙一房东的房子年前挂牌价是149万元,第一个客户还价后,房东表示145万元客户能接受的话就成交了,当时客户觉得价格高了点没定下来;年后另一位客户爽快地接受145万元的售价,结果和房东去谈时,房东表示新政出来后145万元不卖了。

“房东卖房也不那么爽快了。”钟经理说,有些年前挂牌的房源,年后双方谈妥、要签约了,但房东又临时爽约不出现,这样的情况也出现了几次。

成交周期缩短 有购房者当天看房当天下单

“感觉客户的成交周期缩短了,以前看房前前后后好几轮,一套房子没个把月定不下来,现在看个一周基本也能拍板了。”二十一世纪不动产贺丞分店的陆经理说。

这也是眼下不少二手门店业务员的感受。甬旺房产的业务员胡师傅表示,上周就有客户当天看房当天下单。这位客户看中的是江东区一套73平方米的房子,房东报价83万元,起初客户因为房东只答应优惠2000元有点犹豫,后来听说其他两位客户也在看这套房子,当天就敲定了,“放在之前,还价5%问题不大。”

在薛敏强看来,房东或涨价或惜售的现象,只是心理层面的优势,并不能完全体现在房价上,目前宁波市场的情况是大量库存尚待消化,城区发展冷热不均,所以在交易热门区域这样的优势会表现为涨价,不管是开发商还是房东都会逐利,而在发展冷门的板块区域则不会有这样的表现,还是需要依靠以价换量来打开局面。

有业内专家表示,购房者应该理性买房,毕竟目前宁波的库存量仍然庞大,去库存仍是主基调,这样的背景下价格大涨不可能。

他说,政策全方位“伺候”,购房潜力被大量激发,如今购房者所持的“怕涨”心理一定程度上激发了房东的涨价信心;购房者历来“买涨不买跌”,房东或开发商就容易抓住购房者的这一心理,此时涨价就成为了一种营销的手段,促进观望犹豫的客户加速成交。

中国楼市分化现象进一步持续 四五线城市房价同比下降 35城库存连降四个月

春节后,各地楼市特别是重点城市明显回暖吸引各方关注。不过,各线城市住宅成交及去库存分化现象进一步持续,机构称全国楼市整体并不景气,预计年内将出台更多房地产刺激措施。

国家统计局日前发布的数据显示,1月份,一线城市住宅销售价格表现优于其他各线城市,环比涨幅自2015年12月的1.63%扩大至2.15%。深圳房价以4.1%的涨幅再度领跑全国,同比涨幅达52.7%,自2010年12月以来已累计上涨90.4%。

3月1日,房地产服务商第一太平戴维斯中国区市场研究部主管简可对此分析表示,“重点城市楼市回暖,但仍需支持举措以收窄楼市分化,并防止一二线城市进一步过热。”

上述公司的数据分析得出,中国楼市分化现象正在进一步持续。1月份,一线城市房价指数同比涨幅高达23.85%,二、三线城市

同比接近持平,四、五线城市同比继续走跌。

简可认为,由于近期住宅成交表现良好,一线城市待售库存接近最低水平,尽管依然实行限购,但预计未来房价将继续保持上扬态势。

房地产市场的明显回暖还表现在库存的整体下跌。

易居房地产研究院针对全国范围35个重点城市库存数据的监测发现,截至今年1月底,35城库存规模已出现连续4个月环比下跌,连续6个月同比下跌的态势。35个城市新建商品住宅库存总量为25852万平方米,环比减少0.9%,同比减少4.7%。

易居房地产研究院研究总监严跃进分析说:“35城去库存周期总体处于低位水平,会进一步加剧此类城市房价上涨的压力。尤其是对于一线城市来说,后续补库存的迫切程度正在加大,否则库存不足容易进一步增强后续房价的看涨预期”。
据经济参考报

业界资讯

宁波上海世界外国语小学 本月中旬 开启一年级招生宣讲会

上海世界外国语小学落户宁波,拟于今年9月开学。3月中旬将在全市范围内开启一年级招生宣讲会。

早在去年8月,宁波江北区教育局、上海世外教育服务发展有限公司、宁波新湾头开发建设有限公司(华润置地、宁波城投、民生养老三方合资公司)签订合作办学协议。根据协议,上海世外教育旗下的上海世界外国语小学将托管宁波市江北外国语学校(暂名),该学校位于江北区湾头区块,为六年制公办小学,规划36班,计划今年开班。

江北外国语学校小学(原湾头小学)位于湾头RBD板块内,是宁波新湾头开发建设有限公司为湾头一级建设配备的教育配套资源,与华润万象府一路之隔。

上海世界外国语小学成立于1993年,是均瑶集团旗下的一所全国知名小学。在上海,“上海世外小学”可谓“一座难求”,其中不少学生从全国各地慕名而来。上海世外小学除了托管公办性质的江北外国语学校外,还将在江北区慈城新城开办民办性质的宁波上海世界外国语学校。该校将是一所九年一贯制学校,未来还可能开设高中部,招生从明年开始,暂借江北外国语学校校舍使用。
(郑牡丹)

2月百城住宅均价 连续第7个月同比环比双涨

中国指数研究院发布报告称,今年2月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为11092元/平方米,环比上涨0.60%,涨幅较上月扩大0.18%。同来看,百城住宅均价较去年同期上涨5.25%,涨幅较上月扩大0.88%。这是百城住宅均价连续第7个月环比、同比继续上涨,且涨幅均有所扩大。

报告认为,展望未来,在降首付、降税政策双重利好下,楼市传统的销售旺季即将开启,同时各地相关政策逐步落地实施,楼市有望呈现供需两旺、量价齐升态势。

(郑牡丹 陈诚)

星健兰庭 打造城中心 高端长者健康住区

星健兰庭是整合复星专业的“金融保险+医疗健康+地产开发”资源,以科学定制的健康社区、专业的医养一体服务和创新的资源整合等,倾力打造高端长者健康特区。

项目位于宁波江北中心、姚江边,周边十余个中高端项目集中交付,区域内配套完善,生活氛围成熟,交通便捷顺畅。毗邻宁波第九医院,规划配建健康管理、医疗保障等设施。

(郑牡丹)