

宁波二手房交易“跟风”升温

市场表现很热，价格依旧平稳 部分房东转租为售

近期宁波二手房市场犹如天气一般，升温迅速。往年2月，受春节影响，二手房成交相对平淡。但今年随着契税、营业税“双降”新政的出台，对买卖双方产生了立竿见影的心理影响，二手房交易也借着政策东风热闹起来。

针对大家担心的宁波二手房会不会像北京、杭州那样出现暴涨的情况，记者走访了多家中介，得到的答复均是“没有”，总体说来，当下宁波二手房的价格依旧平稳。

记者 施忆秋



昨天，3位市民在一家中介机构挑选房源。这家中介机构的销售人员介绍，春节后看房的市民比节前多了三四成。 记者 江涛 摄

新房价格同样平稳 去库存仍是主流

二手房交易日趋火热，各大楼盘也摩拳擦掌，准备乘着开年政策东风加速跑量。近期各地纷纷传出的抢房、房价上涨等信息，也让宁波的购房者不淡定了。3月3日，市民陈女士最终拍板买下一套东部新城的改善性大户型新房。“我关注这个楼盘已经有一阵子了，最近的‘双降’政策出台，我就赶紧下手。”陈女士说，之所以赶紧下手，主要还是担心交易火了，房价会上涨。

据克而瑞数据显示，“双降”新政实施首周（2月22日~28日），宁波市六区新房成交量为778套，比前一周涨了194%；成交面积9.07万平方米，比前一周上升182%；成交均价为每平方米13050元，比前一周下降5.39%。

上周成交数据显示，排名前十楼盘，其成交均价普遍都在1万元/平方米上下。排名第一的中海国际社区成交均价为10385元/平方米，排名第二的格兰星辰均价为8298元/平方米，排第三的万科城成交均价为11854元/平方米。而从本周的相关成交数据来看，上述楼盘并没有明显涨价。

业内人士分析表示，与房价大涨的一线城市相比，宁波楼市目前的主流是去库存。从最近比较热门的几个楼盘来看，大部分开发商可能会对外宣称涨价或收窄优惠幅度，但归根到底还是为了加快去库存的步伐。

“目前宁波楼市还是以去库存为主，购房者的可选择空间很大，不需要过度紧张。另一方面，就宁波楼市而言，以投资为目的购房者不是特别多，市场还是以刚需购房和改善型购房为主，不具备推动房价大涨的因素。”有业内人士说。

卖家反应更快 以“减税、免税”吸引眼球

“证过两年减契税”“契税改革，独家委托低价出售”……记者发现，这两天宁波不少二手房交易网站上的房源信息都变了，卖家或中介委托人纷纷在标题上突出“减税”“免税”的字样。

陈女士是海曙一家房产中介的经纪人，记者去采访的时候，她正忙着更新店门前的展板，其中一套青林湾地块162平方米的房子，她特别加注了“契

税减半，营业税全免”。

“青林湾区域大户型房源不少，‘双降’新政出台后，估计成交量会明显上升。”陈女士说，去年营业税免税年限实行“五改二”后，140平方米以上的非普通住宅即使满了2年，交易时仍会被征收5.5%的差额营业税；而此次“双降”新政进一步释放红利，无论多大面积的二手房，满2年后交易均免征营业税，因此，总价高的大套型房屋

利好非常明显——交易成本大幅降低。

“新政出来以后，房东的反应比买房人快。”陈女士说，“不少打算买房的人还没算过来那笔账呢。看房的人多了很多，但很多买家还在观望，成交量虽然明显放大，可并没有外面传的那么火爆。此次新政会不会像去年二手房交易营业税‘五改二’一样，给二手房成交带来很大的利好影响，目前还不太好说。”

改善型需求和棚改居民是成交主力

尽管陈女士认为“目前还不好说”，但市场的表现已令业内形成共识：与往年相比，今年二手房市场进入状态的速度更快了，市场的沉寂期被提前打破，成交量恢复迅速。

据南天房产总经理助理薛敏强介绍，“双降”新政实施第一周（2月22日~28日），南天房产成交住宅122套，成交量是前一周的4倍，其中棚改居民

和改善型客户是主力。

“之前大套型房源因为总价高、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。”薛明强告诉记者，从最近的成交情况来看，140方以上的成交多集中于海曙青林湾、鄞州都市森林等有大量大套型次新房区域，主要是改善型需求开始发力。

此外，倾向于中小户型的棚改居民的需求也在释放。正在中介看房的周女士告诉记者，她也是最近才开始打算买套二手房的。“我之前一直打算买新房的，虽然首付已经降到了两成，但总价在那儿摆着呢，买下来感觉感觉压力有点大。”周女士说，考虑到女儿还在市中心上学等因素，就考虑买套二手房，享受一下政策红利。

二手房价格平稳 部分业主“转租为售”

据北京、上海、广东等多地媒体报道，“双降”新政已经推高了当地的二手房价格，北京、上海甚至出现一套房源一天涨几十万元的情况。那么，宁波也会出现这种情况吗？为此，记者询问了多家二手房中介机构，得到的答复均是“没有”，总体说来，当下宁波二手房的价格还算平稳，没有出现大涨的情况。

据联丰路上一家二手房中介店长章先生介绍，当前宁波二手房还是有一定的议价空间。“比如城西板块的次新房，房龄在2~5年，房东的心理价位可能是1.2万元/平方米，但最后成交可能会低个三五百元。”章先生说，其主要原因是市面上的可选房源较多，特别

是去年营业税“五改二”后，大量原本要承担税负的次新房都挂牌入市。因此，目前的市场状态还是以走量为王。

虽然坐地起价的情形尚未出现，但的确有房东觉察到卖房的机会已经到来。章先生告诉记者，“双降”新政刚出台，就有几个本打算将房子租出去的房东打电话给他，让他算算账。“算下来交易费用低了很多，对方就让我顺带也挂牌出售。”章先生说，有一名房东也动了涨价心思，但挂牌半个月，暂时还未成交。

章先生说，挂牌价其实并不能反映实际成交价，二手房一房一价的情况更明显，即使是同一楼盘的房源，也会因装修、朝向、楼位以及交易双方的心理等因

素，产生不同的成交价格。“进入3月份，马上就要到交易旺季了，学区房的交易高峰也还没来，因此，宁波二手房接下来会不会涨价，现在还不好说。”

有业内人士分析认为，宁波的二手房房源充足，新房目前也处于大力去库存状态，房东要想任性涨价，也得看购房者买不买账。

薛敏强也认为，目前二手房价格上面的变化，更多的只是卖房者心理层面的优势，并不能完全体现在房价上。宁波目前市场的情况是大量库存尚待消化，区域冷热不均，因此，在热门区块，这样的优势会表现为涨价；而在冷门区块，还是需要依靠以价换量来打开局面。