

说楼
道市

“

继4月29日华润以楼面价12050元/平方米，总价约28.63亿斩获湾头一地块后，二号桥市场南区地块又以15612元/m²楼面价成交，刷新宁波近六年来的单价新高纪录。5月27日，旭辉以楼面价10580元/平方米拿下鄞州新城区钟公庙地段一地块，如愿进入宁波市场。

对于房市来说，四、五两月，开发商在宁波拿地毫不手软，市场频频出现高溢价地块。土地市场的火热是否会快速传导到商品房及二手房市场，未来宁波楼市怎么走？是不少想买房的人关心的话题。

记者 张颖

”

“拿地潮”之后楼市怎么走



自住需求是主流

根据中国指数研究院对宁波房地产市场监测数据结果显示,这两个月,除4月中旬及月底出现了成交量小高峰,我市商品住宅成交量近期有所回调,成交价却小幅上涨,商品住宅周成交均价从4月初的12394元/平方米涨至13272元/平方米。

得力于宽松的限购、限贷政策,宁波楼市较往年活跃。宁波最近几周高端改善型项目成交占比上升,这也直接导致了房价的走高。

这种热度也令一些买房者出现相应的担忧。“现在房市这么热,再不买会

不会继续涨?”上周末,准备买房的市民徐先生跑了几个楼盘,发现有不少看房者,一交流发现许多是和他抱有同样的担心。

最近较为有代表性的6宗商品房用地拍卖最终的楼面价平均溢价率超过55.6%,这样的结果似乎也在加深市场这样的印象。对此,业内人士抱有更为理性的观点。

钟卫民是资深业内人士。对于当下土地市场热度,他只能感慨“面粉比面包贵”。

本土开发商在土地“战场”中的身影难觅,钟卫民认为这是房地产行业

向集中化格局转型推动下的必然发展趋势。

“由于土地价格上涨明显超过房价上涨,市场对未来房价上涨预期更加强烈,这意味着风险和机遇并存。”在他看来,房地产市场并不仅仅是自身因素决定的,大环境的转变,供给侧结构性改革的推进,都会影响房市房价。

至于下半年房价走势,钟卫民预测,整体将呈现趋缓态势,经过前两季度楼市的快速上涨,总体上看楼市将进入盘整期,随着前期刚需释放,下半年以后房价涨幅将同比趋缓。

二手房价格小幅波动

那么地价上涨对周边的二手房有何影响呢?

21世纪不动产宁波区域白文欣表示,近期土地的火热对二手房市场的影响并不是特别显著。

“近期成交的一些土地周边都是新建小区,本身价位就不低。拍出高价的2号桥地块虽然周边老旧小区众多,但由于年限、区域定位等多方面原因,价格没有出现明显波动。”

根据21世纪不动产对

二手房住宅成交均价的统计来看,我市4月二手房住宅均价为13324.5元/平方米,环比3月份上涨1.1%。进入4月份,市场担心房价快速上涨的氛围慢慢消散,到了5月份,成交价格更加平稳。

“购买二手房的,大多为刚需、改善形用户,今年还多了很多拆迁用户,很多看重的是城区的成熟配套,以鄞州区和江东区卖得最好。其对于升

值空间并没有那么看重。”

从二、三级市场看,市民对于低价频频飙升暂时并未有太大的反应。

“环境情结更是当下购房人的主流心态。”中指院宁波分院分析师陈诚告诉记者,近日来土地的火热区域集中在东部新城、江北湾头与鄞州区域,而就数据分析而言,人们更希望将买房区域选择交通便利、周边配套成熟的区域。

●你有问题我来答

证上面积不一致,影响过户吗?

经历买房和卖房的人都知道,总有一些你不了解的事会“出其不意”挡在路路。

今起,我们将开通互动问答小栏目,你有问题我来答。有什么问题,你可以直接关注微信公众号——宁波生活家(扫描下方二维码),留下你们的问题。每周三,我们都会尽力解答。

Q:我名下有一套2000年做房产证的老小区房子,为顶加阁楼设计。近日想将其出售,却发现房产证上的面积和契税证上的面积不同,相差近15平方米。当初阁楼为购房赠送的,实际使用面积有40多平方米,可房产证上登记不到1平方。数据不符合会不会影响过户,阁楼的面积可否补改房产证?(市民陈先生)

A:根据陈先生的情况,房屋面积以房产证书记载的信息为准,契证只是缴纳契税多少的凭证。就面积测绘而言,房产测绘的技术规范及测量标准是在逐步改进的,根据之前测量标准,顶楼阁楼部门并不计入房产面积,这不能说明之前房屋面积计算是错误的。因此,陈先生的房子阁楼部分是无法进行面积更改的。

Q:父亲很早过世,房产证上是母亲和我的名字。年初母亲也已过世,如何将房产证变更到自己名下?是否要额外交税?(网友王同学)

A:王同学的情况涉及继承转移登记,正常的申请登记流程为取号申请、受理与交费领证。需要提交的材料为:不动产登记申请表、申请人身份证明、不动产权证书、税费缴纳证明、继承权公证书或者生效的法律文书及其他相关材料。涉及到的一些收费标准为:商品房、存量房的不动产登记收费按发改价格〔2008〕924号文件执行,住宅房屋登记费80元/件、非住宅房屋登记费550元/件;工本费10元/本;地产转让手续费按浙价服〔2003〕78号文件执行。相关费用最后以物价局文件为准。具体可前往宁波市江东区宁穿路1901号市行政服务中心1楼C区进行申请登记。 记者 张颖



宁波生活家

5月百城住宅价格指数发布 宁波住宅均价上涨1.60%

本报讯(记者 张颖)昨日,中国指数研究院发布5月百城住宅价格指数。数据显示,全国100个城市(新建)住宅

平均价格为11662元/平方米,环比上涨1.70%,涨幅较上月扩大0.25个百分点。

其中,74个城市环比

上涨,24个城市环比下跌,2个城市持平。宁波住宅平均价格为12358元/平方米,环比上涨1.60%。