

现在买,怕买在高点;不买吧,又担心未来房价继续走高 不少准备换房的人还在观望

说楼道市



“过去三个月,买房成了亲朋好友间最热的话题,像是‘传染病’一般。”市民徐女士说,谈到买房,总会跟着一个“涨”字。本来,她考虑为母亲购入一套二手房,可楼市异常火,反倒令她犹疑。买吧,怕买在高点;不买吧,又担心未来房价继续走高。

按惯例,“金三银四红五月”已过。然而,6月份前13天,宁波楼市的日均成交量约192套,总量已超过5月的64%。

到底是谁,“陆续”买走了这些房子?这房子,还该不该买?

记者 张颖



去库存为主调,宁波房价波动不大

今年初,我省首次对“商品房去库存”制定了年度计划——2016年力争商品房销售面积不低于4500万平方米,新建商品房消化周期控制在18个月内,其中商品住宅消化周期控制在12个月内。

4月1日起,甬16条楼市新政的实施,给购房者打了一剂兴奋剂。不难看出,目前楼市的总体政策导向依旧以去库存为主调。

我市商品住宅库存数量从去年9月的46034套减少至今年5月的36957套。横向比较近9个月的销售情况,我市商品住宅平均销售速度在近三个月进入“去化”提速阶段。根据中指院的数据报告显示,2015年9月至2016年2月,商品住宅月平均销售速度为47.585万平方米/月,出清周期维持在

12.24个月。今年3月至5月,商品住宅月平均销售速度提升为51.96万平方米/月,出清周期缩减至10.08月。

房子销售速度变快,百姓关心的价格到底有多大变化?

去年9月,商品住宅的成交均价为13747元/平方米,今年3月~5月的成交均价分别为13147元/平方米、12499元/平方米和13477元/平方米。相较之下,房价波动并不大。过去9个月中,最高成交均价出现在去年11月,为14837元/平方米。

中指院宁波分院分析师陈诚表示,当前的价格,对于自住型购房者来说,在心理上是可接受的价位,尤其是刚需购房者。

“自住型的房子,越早买越好。根据去年底至



漫画 章丽珍

今的一个土地拍卖市场价格分析,进入下半年,市场更多偏向于推出改善型楼盘,刚需的选择面会相对减少。之前土地拍卖频出高价,也会在很大程度上影响推出楼盘的市场估价。”

新闻链接

上周商品住宅成交均价下降970元/平方米

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,上周(6日~12日)宁波商品住宅成交均价为12358元/平方米,与前周相比减少970元/平方米,环比下跌7.28%。成交量上,1194套的成交量较前周

增加11套,环比上涨0.93%。其中,鄞州区万科东望以269套的成交量稳居个盘榜首。

业内人士分析,成交均价的下滑,看得出上周成交重点向低价楼盘偏近。

记者 张颖

刚需“急”用,购房者注重高性价比

从政策上看,当前楼市政策环境都相对宽松,流动性也很充裕,引发了“买涨不买跌”的市场心理。这种行情对于刚需型购房者的刺激不小。

来自台州的邵先生,自去年婚后就与妻子在市区租房住,每月租金3500元。妻子怀孕后,为给孩子一个真正的家,他开始考虑购房。4月楼市新政实施后,这种想法更加强烈。但火爆的楼市让他觉得,购房需要的是理性。明确需求,缩小范围是他的购房经验。

“在没有充裕资金的

情况下,性价比和地段成了购房的重点。”他说,自己与妻子的单位都将会搬到东部新城,而在这个周边区域范围内,讲究性价比的楼盘并不多,因此,林肯公园就成了其重点关注楼盘。

在他看来,该楼盘既离东部新城近,周边又有不少“高档楼盘”围绕,未来配套设施不会差。当然,他也知道楼盘周边会涉及安置房、临近铁路桥等并不是那么“友好”的环境,但“性价比”三个字始终是其购房的标准。

因剩下房源不多,在楼层选择上,他选择了一套2层楼房,楼下是老年活动中心。

“根据我们夫妻的经济能力,可能会住8年~10年才进行二次改善购房。未来房子可能会给父母住,那么2层对于老年人来说是不错的选择。”邵先生说。

他告诉记者,签合同同时他遇到了同样有刚性需求的一对新婚夫妻。他们的想法与他差不多,由于是自住婚房,对于未来是否升值,考虑得并不会太多,性价比才是重点。

改善型需求,逐渐成为市场主角

数据表明,自去年10月以来,改善型需求逐渐成为市场主角,特别是在二手房市场表现抢眼。

根据克尔瑞3月~5月宁波楼市的区域分析,改善型住房的成交份额不在少数。而市场提供的多元化选择,也令不少准备换房的人处在观望中,迟迟不敢出手。

在观望大军中,陈女士便是其中一位。当前宁波房屋市场均价与省内其他城市相比并不高,她表示有比较宽大的接受度,

最重要的是要找到适合自己的房源,满足换房的需求。

“离单位近,周边配套成熟,最好有学区划分。”陈女士家住鄞州区都市森林,现在每天都要开近50分钟的车到位于东部的单位上班。

按她的设想,自己是属于非投机购买自住房,如果真遇上好房源,类似户型大总价高的,也不排除卖出现有住房来负担一部分房款。因房屋买卖之间的一种过渡,令她在当

下购置改善型住房时并未有太多因市场价格波动带来的心理落差。

区别于陈女士,卢阿姨则对市场房屋的价格波动十分敏感。她所居住的小区正面临棚改,换房则成了当务之急。

“等于是以房换房,可原来的房子面积不大,购买相应价位的二手房就是最佳选择。”卢阿姨告诉记者,近段时间一直在看各种二手房源,发现市场上有不少人都在“哗哗”地冲上前买。

你有问题我来答

Q: 市民沈先生在江东区交了公积金,但在鄞州区购房,想咨询家庭住房记录查询证明在哪里办理?需要准备哪些材料?

A: 市国土局回复,如申请用于公积金贷款的家庭住房登记证明,需要到市国土资源局鄞州分局(鄞州区惠风东路228号)和市不动产登记服务中心(市行政服务中心宁穿路1901号)办理;需要携带一般需要提交申请人身份证件、家庭成员户口簿及结婚证等材料。若是已婚的需要提交结婚证材料;单身的以户口簿记载信息为准,不再提交单身证明。

Q: 市民陆先生通过司法网络拍卖,在淘

宝上拍得一套拆迁安置房。现想出让过户,需要交纳什么费用?这样的房子是否能够办理按揭手续?

A: 个人与个人间的商品房转移登记,并且土地面积在50㎡以下,可以不用补交出让金。关于不动产的抵押登记,登记机构是根据申请人的申请进行登记,若材料齐全,予以受理。具体税收问题可以询问12366。若办理房屋转移登记,若手续齐全,不动产转移登记的办理时限为10个工作日(不含受理日、公告日、法定节假日)。陆先生可携带有效证件及资料到登记中心进行办理,具体所需资料可以拨打87185516咨询电话。