



限购范围是如何确定的? 已拥有住房是否包括已卖出的? 这些您关心的问题有权威解读

从此次限购政策看,我市按照道路来划分限购区域,这是出于什么考虑?跟其他城市相比,我市的限购政策力度怎么样?对购房者来说,限购政策出台后,还适合买房吗?……带着这些疑问,昨天,记者兵分两路,走访了市行政服务中心和部分售楼中心,采访了市住建委相关专家、房地产业内人士,就市民关心的问题进行深入了解。

现场直击>>>

限购首日,并未出现突击购房现象

昨天上午,记者来到市行政服务中心不动产综合办理区,取号、填表、排队……限购令实施首日,这里气氛并没有想象中的忙碌。

工作人员表示,限购第一天,咨询政策的市民比较多,对限购政策讨论也比较热烈。部分前来办手续的房产公司员工前天晚上获知了限购政策,知道昨天暂停网签一天,所以昨天到现场的大多是已经办理好网签之后来办理过户等手续的。

据工作人员介绍,这个月以来这里人气很旺。“上周五人最多,一天有300多号,工作人员加班到晚上七八点钟。今天上午到9:30大概有160号登记,一般人集中在上午,下午人不多。”

限购首日,宁波在售各楼盘的情况如何?玖著里属于本次限购的楼盘之一,销售负责人告诉记者,玖著里首期限购之前已经售完。前天晚上也并未出现突击购房现象,昨天看房的顾客数量和往日持平,目前受限购影响并不大。记者查了东部新城的印江南三期,还有138平方米、125平方米的房源,雅明花苑(新明洲)二期还有房源,但都没有出现新政出台前后的大起大落现象。

中梁国宾府不在这次的限购之列,在该售楼处,销售人员告诉记者,国宾府住宅首期房源已售罄,目前在售的商铺不限购。因此,来售楼处咨询的人与平时一样,并未受到影响。



昨天上午,市民正在行政服务中心办理各项业务。

记者 周科娜 摄

权威解读>>>

限购限贷后,这里有您关心的问题

1. 为什么现在出房地产调控政策?

宁波市房地产市场管理中心市场科科长冯辉:去年,按照中央和省市的决策部署,我市着力推动房地产市场去库存,取得了明显成效。今年以来,受外围市场影响和居民购房需求释放,我市住房成交稳步回升,3月份以来交易量明显放大,中心城区部分楼盘出现抢购等恐慌性购房情况。住房成交价格上扬,根据国家统计局公布的数据,去年12月我市新建商品住宅价格环比下降0.1%,今年1月环比下降0.3%,2月环比上涨0.2%,3月份环比上涨0.8%,为保持和促进我市房地产市场平稳运行,经充分调研和审慎决策,坚持因情施策、分类调控原则,市委市政府决定出台房地产调控政策。

2. 政策中的限购范围是如何确定的?

宁波市房地产市场管理中心市场科科长冯辉:该限购区域是去年以来我市楼市回升最快的区域,也是房价上涨相对较快的区域。对该区域实施住房限购,是

稳定我市房地产市场的需要。

其他区县(市)按照因城施策、分类调控的总体要求,当地人民政府可结合当地实际,适时采取相应的调控措施,市相关部门将加强指导和监督。

3. 已拥有住房是否包括已卖出的住房?

宁波市房地产市场管理中心市场科科长冯辉:居民家庭已有住房包括该家庭成员已完成不动产登记、购买并已经进行房屋买卖合同网签的住房,住房是指国有土地上的商品住房和二手住房。已卖出并且产权已转移登记到买受人名下的住房,不属于已拥有住房。

4. 限购房产的认定上,因继承、赠与、房改、法院裁定等取得房屋算不算限购范围?

宁波市房地产市场管理中心市场科科长冯辉:购买限购范围内的新建商品住房和二手住房的,购买人应当符合限购政策,具备购房资格。

限购范围内的住房因继承、赠与、房改、法院裁定进行产权转移的,不受限购政策限制。

业内观点>>>

高端高价楼盘会受到明显影响

1. 此次限购政策以道路划分,您怎么看?

宁波市南天房地产经纪有限公司副总经理郑舞燕:今年2月,根据二手房成交的数据和成交的金额来看,确实有所上升,所以这次市政府出台限购政策,以道路区域来精准地划分限购范围,我觉得蛮贴切、也符合宁波现在楼市实际情况。

限购后,将引导购房者到限购区域外购买房子。同时,新的行政区域划分后,限购区域住宅的配套也将逐步得到完善。

2. 限购政策实施后,上涨过快的区域房价将归于理性

宁波南天房产副总经理郑桂良:本次限购的区域是近两年宁波商品房成交的主力区域,也是二手房交易的重点区域。特别是今年以来,这个区域的价格涨幅比其他城区都要高。像东部新城、南部新城、三江口、湾头等宁波房价热点的区域,都在限购的范围内。

而限购区域外,包括城西、姚江新城、慈城新城、鄞南片区、镇海新城、东钱湖等地段,价格相对限购区域内都不是太高,这两年的涨幅也有限。

这次限购,符合国家“因城施策,分类调控”的政策方向,有利于将限购范围内过剩的购买力分流到限购范围外的城区,也有利于宁

波城市未来各区域的统筹发展。

3. 限购区域划定后,有网民称宁波的“一环”形成了,因为圈内的房价明显高于圈外。

腾讯房产主编薛敏强:从我个人来看,限购圈比较小,足以看出政府在政策空间上留了很大的余地。

从现实情况看,圈内房价的涨幅确实高于圈外,正因为房价涨幅的原因,才有这么一个圈的形成,并不是宁波网友猜测的宁波“一环”的概念,而是政府完全出于控制房价涨幅的目的。

接下来,我们应该更多地去关注圈内圈外房价的变动,更多地去关注市场成交情况,市场非理性的热度是否得到了有效的控制或缓解。一旦得到了有效的控制了,就没必要再作政策的跟进,如果热度没有得到有效控制,政策发挥的空间还是比较大的。

4. 跟杭州、嘉兴等城市相比,宁波限购政策力度怎么样?

薛敏强:此次楼市限购政策比2010年版的限购政策要松很多,我们感觉到了政府出这个政策的良苦用心:一个是因情施策,第二个是从划定的圈看,可售的库存不太多。从去年3月份“甬16条”出台到今年3月份,足足一年时间,我市的库存从5万多套下降到2万多套,

在大力度棚改的进程中,库存的消耗还是比较明显的。

5. 限购政策与宁波城市规划发展都有关联

宁波百隆房产总经理谢耀生:此次楼市调控是比较温和的,政策精准智慧。出台政策的目的是为了调控房价,房价高的地方基本上都限购了。而城西、慈城片区、镇海新城片区都不在此次调控范围内,又是宁波城镇化发展的重要板块,这些地方的房价还是在合理的范围。可见,此次限购政策,与宁波城市规划和城市化发展方向都有关联,在我市城市化发展的过程中,会使得宁波城市的GDP保持稳步增长。

6. 限购限贷区域内高端高价楼盘会受到明显影响

全经联宁波地产俱乐部会长、宁波甬经联地产机构董事长廖百年:限购限贷区域内高端高价楼盘肯定会受到明显影响,因为这类购买人群很多属于限购人群了。

限购区域外楼盘,一方面是本次政策出台后购房者心态受到影响、观望人数会增加;另一方面由于没在限购限贷区域之利好,加上在限购区域不能买房的人转往购买,估计正负抵消影响有限。位于限购区域外圈边上的楼盘,由于划线关系成为幸运者,对这些楼盘应该是较大利好,销售反而会增加。

记者 周科娜 张小飞



泰山最后一班促销: 第二人减300

五一出游季,达人促销之山东特惠游:来回双飞舒适享受;游览五岳独尊的泰山;畅游山东特色景点趵突泉、大明湖、泉城广场以及曲阜三孔,体验一山一水一圣人的盛景;达人导游全程陪同;全包价1388元,第二人减300,仅限6个名额!

线路:东岳泰山、泉城济南、曲阜双飞四日游
发团:4月28日

特惠:1388元/人(第二人减300)
精选:750桂林双卧、799青岛、999九寨沟、1043桂林双飞、1888贵州、2180张家界、2999日本
报名及投诉电话:87651111
QQ群:411030887
地址:海曙区新典路536号新海蓝钻5楼(地铁2号线丽园南路D出口)
达人旅游网:www.57676.com
浙江达人旅业股份有限公司(L-ZJ-CJ00079)