

限购后的房市“圈内”冷“圈外”热

80后成为购房主力军、配套齐全的小面积学区房最受欢迎

今年4月23日,针对火热的楼市,我市出台了限购限贷政策,限购政策是否对楼市起到了降温作用?这是很多市民都想知道的答案。

昨天,来自南天房产的一份上半年度二手房市场分析,揭晓了答案。今年上半年,市五区(海曙、江北、鄞州、镇海、北仑)二手房住宅市场共计成交约34000套,成交量再度超越商品房住宅市场。从“圈内”“圈外”的成交数据看,呈现出“圈内”成交量回落,“圈外”市场遍地开花的局面。

二手房成交量超越商品房 限购区域成交量减少

据市住建委统计数据,2017年1-6月份,市五区(海曙、江北、鄞州、镇海、北仑)二手房住宅市场共计成交约34000套,成交量再度超越商品房住宅市场,比商品房住宅多成交5200套。

其中,“圈内”1-6月份共成交二手房住宅23433套,同比上升11.77%。由于限购区域在限购政策出台后成交大幅减少,相对提高了非限购区的成交比重。

与商品房住宅价格一路飙升相比,二手房住宅市场均价较为平稳,均价

持续在14000-14500元/平方米,只有4月份一度达到了15052元/平方米。

“圈外”的海曙城西、江北姚江新城、鄞州下应、镇海骆驼等非限购价格洼地,受到城市核心的辐射影响及购房需求的外溢效应,限购后成交量有所上升,表现不俗;另外,通过土地推量的增加,部分价格洼地板块均价有小幅上涨。而市中心,房东和购房者双方都在观望中,有效挂牌量在减少。

上半年楼市呈现怎么样的特征?南天房产市场总监庄艳指出:“上半年

的楼市呈现四大特征:首先,今年第一季度成交量先抑后扬,受行政区域调整、地铁效应显现,成交均价稳步上升;其次,受庄市宅地‘土拍’高价成交,各区域拆迁安置客户入市及适龄儿童上学购房影响,宁波二手房住宅市场迅速点燃,成交一度活跃;第三,限购新政落地,‘圈内’观望情绪加重,成交量明显回落,购房群体纷纷转战‘圈外’市场,‘圈外’遍地开花,成交量瞬间放大;第四,受各区域‘土拍’市场影响,部分‘圈外’小区房价坚挺。”

80后成购房主流人群 配套齐全的小面积学区房最受欢迎

从购房面积看,50-90平方米的小户型成主流成交户型,占成交总量中的41%,其次是90-120平方米的户型,占27%,120-140平方米的户型占14%,位列第三。

“90平方米以下的二手住宅以‘小面积、低总价’的优势,占市场主导地位,其中又以配套齐、房龄新、有学区概念的该

类住宅,更受首次置业人群的青睐,在1-6月份成交量中占据半壁江山。”南天房产市场总监庄艳说。统计数据显示,在成交的二手房中,首次置业的比例占到了51%,其次是改善性住房占24%,紧随其后的是学区房11%,投资和拆迁的比例仅占5%和4%。

从购房者的年龄段

看,80后客户成为购房主力军,占市场主导地位。今年上半年,成交房产中,80后购房比例占49%。“从去年一整年的统计数据看,80后购房人群占成交房产中的比例也是最高的,占46%。”

“其次是70后,占比为25%;而90后购房者也占据了9%,60前购房者渐渐淡出市场。”

限购后,购房热度外溢到圈外 那么,限购对宁波楼市带来了哪些影响?

业内人士指出,限购前,“圈内”成交集中、房价偏高,而“圈外”板块分散,房价与中心城区差距较大,区域间发展不太平衡。随着宁波行政区划调整、轨道交通贯通、

城市规划升级等诸多有利因素的助推,购房者不再局限于在核心城区买房。

限购后,宁波二手房住宅市场“圈内”“圈外”有明显差异,不少购房群体在市中心城区失去

了购房资格后,从而外溢至“圈外”,限购“圈外”的有些区域由于受拆迁购房、选购学区房等因素影响,仍保持了一定的热度。

记者 周科娜

我市二手房买卖实现全流程监管 房产交易信息与地税联网,办税时间缩减一半

昨天,记者从市住建委获悉,《宁波市存量房屋转让合同网签及备案管理办法(试行)》(以下简称“《办法》”)已于近日实施。该办法最大的亮点是,让二手房买卖交易,借助宁波房产市场监管服务平台,实现二手房交易全流程监管。

据介绍,宁波房产市场监管服务平台于今年5月上线以来,目前已入驻623家经纪机构,涉及从业人员2000余人。

《办法》亮点:全流程监管二手房买卖

据介绍,存量房的转让是指以买卖、赠与、交换、投资人股等方式进行的存量房屋交易行为。

《办法》规定,存量房网签中,必须经过“房源核验”环节,由经纪机构提供房地产经纪服务时,应当使用监管服务平台进行存量房屋房源核验和网签。核验未通过的,不得进入下一步交易环节。房屋交易管理机构应当依托监管服务平台对申请存量房屋转让合同网签及备案的房屋适时进行房源核验。

《办法》明确规定

“禁止一房两签”。存量房屋买卖合同网签完成后,在完成转移登记或者撤销存量房屋买卖合同备案前,不得再次通过监管服务平台签订以该存量房屋为标的的买卖合同。“从中介及从业人员、房源核验、发布和撤销等交易各环节,二手房交易通过宁波房产市场监管服务平台实现了全流程监管,能有效避免‘阴阳合同’‘一房两卖’现象,确保了交易双方的权益。”市房管中心相关负责人表示。

今年1-6月,市五区(海曙、江北、鄞

州、镇海、北仑)新建商品住房交易量为28000余套,存量住房(俗称“二手房”)交易量为34000余套,存量住房已经赶超了新建商品住房的交易量。

目前,全市除余姚、慈溪、宁海外,其他区县市已经纳入了宁波房产市场监管服务平台,将全市有关房产交易的操作办法、协议合同等都进行了统一。“目前,我们正在积极对接余姚、慈溪、宁海三地的房产交易系统,预计今年9月份,三地的数据也将纳入宁波房产市场监管服务平台。”

交易中哪些行为被禁止?

为保护买卖双方及经纪机构的利益,《办法》对当前市场上时有出现的恶意行为给予了明确禁止。具体对中介及从业人员规定的禁止行为有:

- 1、出借网签账号供他人使用;
- 2、以不正当手段获取房屋信息,违背当事人意愿发布、公开、泄漏、转让当事人及房屋相关信息;

3、隐瞒经纪行为而通过以自行成交方式申报网签;

4、未经买卖双方同意,擅自进行合同网签;

5、代收代管存量房交易资金或通过资金账户以外的其他形式结算存量房交易资金;

6、以合同网签为由违规收取服务费。

《办法》指出,对违反本办法相关规定以及操作规范的经纪

机构及其从业人员,房屋交易管理机构应当根据实际情形给予责令改正、违规行为公示、诚信扣分、暂停监管服务平台使用权限等处理,并记入信用档案;对拒不整改或整改不符合要求的,可取消平台网签使用权限,直至取消机构备案资格;对违反法律法规的,依法承担相应的法律责任。

房产交易信息与地税联网 办税时间缩减一半

7月初,我市的房产交易信息与地税进行了联网,宁波市民在购房时,又多了一项便捷服务,在完成存量房交易合同网签备案时,相关信息将自动从房管部门传送到地税部门,办税时间也可节省一半。

这项服务,依托于宁波市房产交易信息已经与地税系统完成平台对接,数据等信息,实现两部门“联网共享”。

据悉,今年年初,住建委与地税局按照“最多跑一次”改革部署要求,在打造“宁波市房产交易信息服务平台”这一线上市场监管服务平台的基础上,又积极搭建部门间的数据交换平台,目前已经初步形成了房管部门向地税部门推送存量房交易信息,并获取完税信息反馈的信息联网共享闭环。

“联网后,给市民最大的感受是,此前从窗口递交相关材料到完成纳税,正常情况下在15分钟左右,而现在只需7分钟。”市地税部门的相关负责人介绍,“完成这一对接,意味着真正实现了房产交易与纳税办理的无纸化衔接,老百姓能明显感受到办理效率的提高。”

记者 周科娜
通讯员 廖鑫



三峡豪华游轮 直降600元!

长江上唯一“德国制造,军舰改装”挂牌五星级涉外游轮,含单程机票和单程高铁票,缓解旅途劳累;一价全含,全程无购物,品质纯玩,让您有充裕的时间体验旅游的乐趣;含4早6正餐,船上为:早餐自助餐,中餐桌餐,船长欢迎酒会;经典下水行程重庆——武汉,全程精选景点供选择游览;全陪导游亲情感同,地接导游专业讲解!

线路:【一飞一高】——“皇家公主”
豪华五星游轮三峡纯玩六日游
发团:8月7日
价格:2880元/人(原价3480元)
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)