

节前房贷新政明确放松首套房认定标准 “十一”楼市成交较去年同期增6倍

□记者 张璟璟 崔凌琳

截至昨晚9时，10月1日至7日，市区商品住宅签约套数263套，较去年同期37套的成交量大涨6.1倍。这也是2011年以来，成交量最大的“十一”黄金周。

在节前的最后一天，市场高度关注的房贷政策调整终于得以明晰，首套房认定有所放松。目前个别银行已明确表示，节后会正式执行按揭新政。

售楼员晚上11点还在陪看房

昨天午后，市中心一楼盘销售现场。记者看到，售楼处外停满了车；大厅里十多个市民正围着沙盘，听置业顾问讲解；一旁的会客区，也有不少市民正在咨询。

“我们九月底推出了二期小高层房源，这些天，每天来访客户都挺多的，下定单的不少，其中一部分已经成交了。”一现场工作人员告诉记者。

而距此楼盘不远的一江东核心区精装住宅项目，售楼人员也在忙碌着招呼看房者。一位置业顾问称，特别是假期前三天，来看房的市民一拨接着一拨。“每天100多组客户，30来个业务员每天要忙到晚上11点。”

不少市民选择在假期逛楼盘，有的则已经出手。“透明售房网”每日备案数据显示，截至昨晚9时，在国庆七天时间，市区商品住宅签约套数263套；而去年同期只成交了37套。这也是4年来成交量最大的“十一”黄金周。

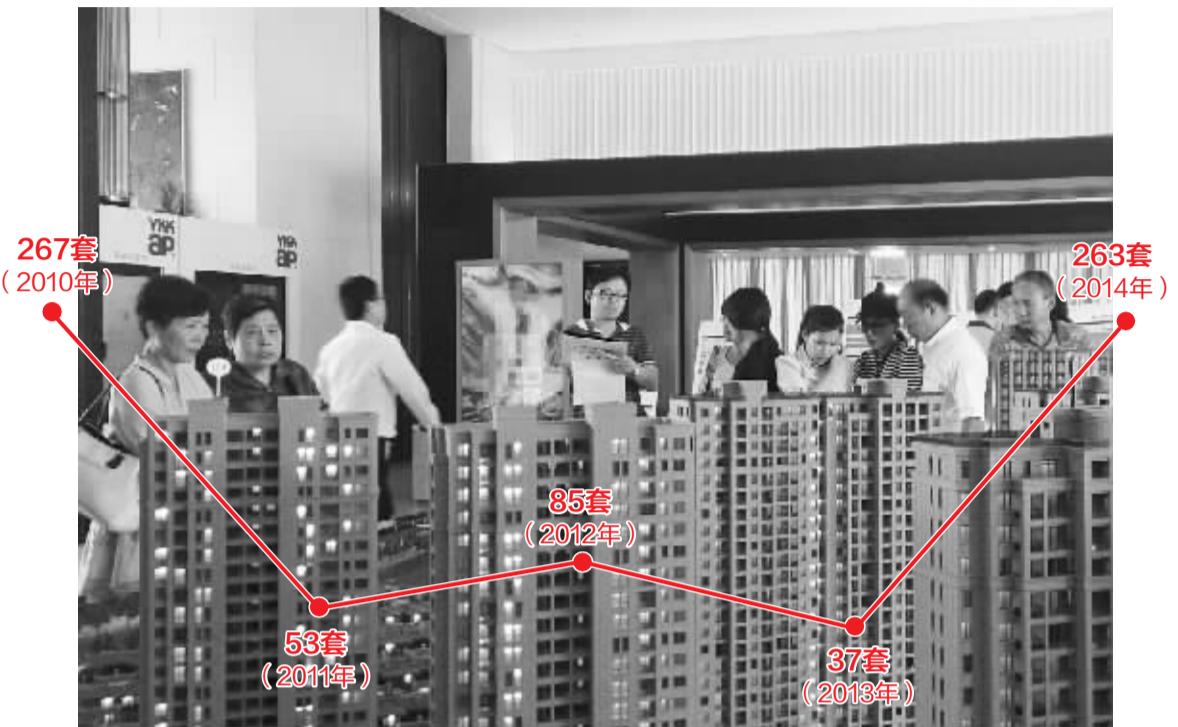
从当月销售排行来看，排名前7位的项目，已销售套数均达两位数，最高的是江东核心区一主要针对改善型客户的项目，共成交29套。而去年同期，销售靠前的楼盘基本以城郊刚需盘为主，备案量多的不过五六套。

房贷新政令看房客增多

“十一”假期里，出现在各大售楼处的访客不少都是“改善型”。前天上午11点左右，市民薛女士正在东部新城一售楼处询问房源。近段时间，她在江东、东部新城、鄞奉等区域的楼盘看房，想选一套130平方米左右的房子。“不过还得看看节后各家银行的房贷政策。”

薛女士所说的房贷政策，即“十一”前夕，央行、中国银监会发布的有关首套房认定的新标准。根据新标准，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。而对拥有1套房并且已结清房贷的家庭，再贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

“一套130平方米的房子，按1.4万元/平方米计算，首付六成近110万元，肯定吃不消的。”薛女士说。她告诉记者，自己现在住的房子已经结清按揭，虽有换大套房的考虑，但之前“首套房”的认定标准下，她也只能观望。如果节后宁波各大银行执行新政，对她这样确有购房需求的人来说，吸引力还是很大的。



近5年“十一”假期市区商品住宅成交走势。背景图为今年国庆期间楼市访客颇多。记者 张璟璟

首套房认定放松是大势所趋

在假期看房群体中，也不乏“怕节后房价上调”的。本地一房地产销售企业相关负责人分析，“限购”放开后，市场成交量上涨明显。而贷款政策调整后，随着可购房群体增加，购房者担心开发商“低价跑量”的策略会改变、节后房价会有所上调。

记者昨日从各大银行获知，“首套房认定放松”已是大势所趋，目前都在耐心等待总行细则。个别银行已向房产商及房产中介明确表示节后会第一时间公布细则，正式执行按揭新政。

面对“央行放松限贷，房价或将上涨”的市场猜测，银行人士则认为：限贷的松动，并不足以带来房价的变动。据记者了解，在开发贷款方面，出于当前风险考虑，银行的限制依旧不小。

“眼下，银行还是普遍偏向于全国性的开发商和地方上信誉度良好的一级开发商，这些开发商的资金相对宽松，新政的推动甚至引得其应声涨价其实不足为奇；而对于一些实力相对较弱的小型开发商而言，资金回笼的迫切要求则有可能致使其借此次新政以相对优惠的价格换取更为可观的销量。”一名银行个贷部门人士分析表示。

在假期看房人群中，多数市民也较为理性。市民柴先生近期也在看房，而且已经付了一套房

的定金。在他看来，虽然央行出台了政策，但各家银行如何执行还不清楚。符合规定的“二套房”首付三成、利率7折都只是最低标准，实际未必会执行下限。“下定金，只是确实有买房需求，而且眼下的价位我也比较接受。”

有房产界接近银行信贷部门工作人员表示，银行方面落实“首套房认定”并不难，这对购房者，特别是“改善型”的吸引力也是很大的。考虑到资金成本、年末贷款额度普遍紧张，7折利率很难执行。不过，8.5折、9折贷款利率优惠可能会多起来。

分析今年第四季度甬城楼市走势，不少业内人士判断，在库存依旧高企之下，房价没有大涨可能。“透明售房网”显示，截至昨天下午4:30，市区住宅可售套数48867套。按照今年前九个月月均2000套的销售速度，眼下的去库存化的进程需要两年。而接下来，10月份预计还有十多个楼盘将新开或加推房源。

“无论是为了销售业绩，还是回笼资金，第四季度房企尤其是品牌房企还是会趁着眼下这波行情，采取有效方式争夺有限的购房者。”有地产代理机构相关负责人称，“以价换量”或将继续，毕竟眼下购房者对房价很敏感。当然也不排除前期“以价换量”取得不错效果的楼盘，在可售房源不多的情况下，有上调价格的可能。

“十一”期间648.62万人次游宁波 长假返程高峰昨平稳度过

□记者 吴明京 王思勤 谢舒奕 通讯员 陈佳楠
陈海侠 林轶男

国庆长假的最后一天，宁波境内各条高速公路全线顺畅，通行状况良好，平稳度过返程高峰。从今天起，铁路临客取消，火车票也进入全面宽裕状态，高速公路恢复正常收费。

返程道路很顺畅

昨天上午9点多，沈先生一家从台州准备返程回宁波了，上高速前，他已经做好了遭遇汹涌车流，甚至被堵在半路的心理准备。不过，当上了甬台温高速后，沿路通畅的行车状况让他有点意外，“从台州到宁海一路都很顺利。到宁海服务区时，正好是中午，服务区内停车位全满，这才有了点返程高峰的感觉。之后的车程，也很顺畅。”

沈先生在返程时的所见所感，相信也是昨天沿高速返程的很多市民的感受。记者也从高速交警部

门了解到，昨天白天，各条高速公路通行状况良好，事故较少。昨天晚上，甬台温高速上的返程车流也逐渐回落，与平日同时段的情况几近持平。高速交警表示，经过这么多次的高速免费后，市民们已积累了很多经验，有不少车主都选择了错峰返程。

出入境旅客创新高

来自交通部门的统计，国庆长假期间轨道交通客流量共计约60万人次，日均8.57万人次，比平日高了很多。其中10月1日当天，轨道交通全线客流更是达到了12万人次。

与轨道交通一样在长假里“闹猛”的还有公交。全市公交长假客流量总计950万人次，日均135.7万人次，较平日里高出5万人次。假期里，骑公共自行车的人少了，公共自行车客流量共52.5万人次，日均比平常有所下降。

今天起，长假期间开行的铁路临客取消。宁波始发的动车组列车车票已经恢复到宽裕状态。

从10月1日零时到昨天19时，宁波机场边检站共检查出入境旅客达19014人次，比去年同期增加40.17%，创下了历史最高纪录。与往年不同的是，今年台湾、韩国受到宁波市民的青睐。

648.62万人次游宁波

据市旅游局统计数据显示，在长假期间，我市共接待游客648.62万人次，旅游总收入48.08亿元人民币，同比分别增长21.3%和20.4%。其中，短途自驾游客是绝对主力。

黄金周七天，全市共有11家景区接待游客量超过10万人次。巨大的人流，直接推高市内星级饭店平均客房出租率。其中，出租率超过70%的县(市)区有：象山县、海曙区、镇海区、宁海县、余姚市和江北区。

自驾游成为了假日期间的主要出游方式，全市景区自驾游客占到了七成以上。根据车牌显示，我市自驾游主要客源集中于宁波本地、杭州、嘉兴、苏州、上海以及金华、丽水、台州等长三角地区。