

# 新政鼓励改善性购房需求 甬城不少楼盘访客增多

## 房产中介招兵买马备战后市

□记者 鲁威

二套房最低首付比例降至40%，二手房营业税“5改2”——3月30日最新出台的两条楼市新政引起了各界的高度关注。记者昨天采访发现，受新政影响，甬城楼市人气已经悄然攀升，不少楼盘看房客增多。业内人士预计，待新政全部落地后，甬城或将迎来一波房产交易高峰。

### 楼盘 看房客明显增多

“这两天楼盘的咨询电话和访客数量，至少是平时工作日的3倍以上。多数访客表示政策在宁波落地后，有购买意愿。”昨日，城区一楼盘销售中心的工作人员这样告诉记者。

看房客增多，楼市价格走向如何？昨天，记者还特地就此询问了一些开发商，大部分开发商表示暂时观望，接下来究竟是涨价还是降价尚难确定。但也有少数开发商透露，如果房子卖得好，4月开始折扣可能会小一些了。

有业内人士认为，政策回暖可以让一些原先滞销的房子能够卖掉。

### 中介 招兵买马备战后市

昨天，记者致电宁波地税“12366”纳税服务热线，客服人员表示，二手房“5改2”新政已于3月31日起正式实施。

得知此消息后，在城区从事房屋中介工作的马先生觉得是个利好，“之前未满足5年要交营业税禁锢了一些购买的需求，新政策实施后，买家会增多，市场上应该会出现一批优质房源，成交量肯定就上去了。”

城区一大型房屋中介的职业经理人洪彩告诉记者，这两天整个门店里都涌动着一种“战前动员”的气氛。都忙着不停地给潜在客户打电话，休假的员工都回来帮忙。部分门店甚至开始准备招新员工，因为去年楼市低迷，不少人改了行。

“去年一年，生意都没有往年好。”洪彩告诉记者，“今年开春情况就不错。现在政策又有利好，估计往后的生意会好做。”

一些业内人士认为，二手房市场预计回暖，中介公司现在要做的头件事就是重新把失去的人力资源找回来，以应付即将增加的工作量。

### 展望 近期楼市成交将活跃

南天房产总经理助理薛敏强认为，降低二套房首付比例，对于改善型购房者确实是个利好。但从最低四成的首付比例来看，它对市场不会有太大的影响。

“由于目前楼市库存量较大，且购房者观望情绪还是比较浓。”薛敏强表示，国家此次出台的一系列新政主要是为了去库存和盘活存量房，针对的是刚需和改善型的自住购房群体，并不会使投机客“兴奋”入场。不具备炒房的可能性，所以不太会产生2008年式的房价暴涨。

同时他认为，在“5改2”新政的刺激下，二手房交易市场将会趋于活跃，形成与新房销售相竞争的态势，因此也可能有效抑制房价的上涨。

昨天，业内人士预测，宁波二手房市场可能会在5月份迎来交易高峰，“购房者的目光还是聚焦在新房上。等开发商的促销潮一过，优惠力度减小，购房者自然会目光投向二手房市场。”

也有业内人士提醒，目前政策还没有完全落到实处，比如说银行贷款方面多家银行还没有明确发文，所以买卖双方不要盲目作决定。而且很多购房者游走于新房与二手房市场之间，如果卖方盲目提价，客户有可能选择价格相对平稳的新房。



新华社发

## “四成首付”何时兑现？ 部分银行称已接总行通知

本报讯(记者 徐文燕) 央行推出房贷新政已过去三天，银行方面反应如何？记者昨采访了解到，目前宁波多数银行还在积极酝酿，等待总行通知；但也有些银行表示已经收到总行通知，将执行新政。

工商银行有关负责人昨就个人住房贷款政策接受记者采访时表示，将根据各城市房地产市场的状况以及借款人的资信状况、还款能力确定贷款首付比例和利率水平，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的，最低首付款比例为40%。同时，工商银行还将进一步加强与各地住房公积金管理中心的合作，继续做好商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款业务，提高住房公积金委托贷款服务水平。工行宁波分行相关人士昨天表示，他们将按照总行要求来执行。

而在此之前的3月30日深夜，另一家商业银行则在官方微信上宣布，对个人住房政策进行调整：普通住房(总价500万元以下的公寓)，首付比例最低为4成，利率最大优惠为7折；别墅、排屋及总价500万元以上的公寓，首付比例则按5成执行，利率优惠为8.5折。不过在这则消息中，也对享受优惠折扣利率的对象作了限定，利率下限优惠范围目前暂为购买与该行有开发贷款合作楼盘的优质客户，非此范围内的则执行原标准。该银行宁波分行相关人士也证实，分行会按照总行的要求执行，不过目前在宁波还没有正式开始执行，具体如何执行，还需等一等。

事实上，比起首付比例，一些市民更关心的是房贷利率是否可以下调。在这次二套房调整政策中写道，二套房具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。这意味着，二套房利率基准上浮10%的利率限定取消。一银行人士表示，原先二套房的利率上浮1.1倍是强制执行的，现在随着这一限定放开，银行间的定价会出现差异，届时，二套房的利率应该会有有一定的下降空间。

据了解，目前宁波大部分银行对首套房的最低贷款利率是基准利率9折优惠，也有部分股份制商业银行如浙商银行、包商银行等打出了基准8.5折的优惠。

## 3月百城房价指数发布 宁波新建住宅均价 环比下跌0.46%

本报讯(记者 鲁威) 中国指数研究院昨天发布最新一期“百城价格指数”。数据显示，刚刚过去的3月，甬城新建商品住宅销售均价为每平方米12454元，环比下跌了0.46%，每平方米比2月份下跌了58元。

随着2月楼市淡季的结束及央行降息的影响，3月下半月市场告别签约淡季，迎来“阳春三月”。来自搜房网的最新数据显示，3月份，宁波市六区的新建商品住宅当月成交量超过2000套，成为近6年内“金3月”销售最旺的一个月。

不过，让人眼前一亮的是，3月份最后一周，在前期多重利好层层铺垫之下，宁波市六区商品住宅共计成交705套，环比上涨40.72%；成交面积8.61万平方米，环比上涨45.24%；成交均价12686元/平方米，环比下跌5.44%。这些数据已经逼近去年成交旺季时的水平。2012年6月25日至7月1日，宁波市六区商品住宅成交套数达到702套。这是限购之后，时隔两年多，周成交套数重返700套大关。

不过，记者采访多个新开楼盘发现，3月最后一周成交量冲上700套关口，但没有任何一个楼盘的单盘成交量超过50套。有业内人士表示，目前宁波房产市场正处于去库存阶段，成交有从集中到大面积分散的趋势。

市况

## 4月A股亮丽开局 沪指站稳3800点

在多重利好因素的共同作用下，4月份A股亮丽开局。沪深股指高开高走，上证综指站稳3800点，与深证成指同步实现1%以上的涨幅。创业板指数大涨近3%，站上2400点整数位并再创历史新高。

当日上午综指以3748.34点小幅高开，小幅回落至3742.21点后开始震荡上行，收盘站稳3800点整数位，报3810.29点，较前一交易日大涨62.39点，涨幅为1.66%。

深证成指收盘报13394.73点，涨234.06点，涨幅达到1.78%。

创业板指数延续强势，盘中创下2407.49点的历史新高后，以2404.91点报收，较前一交易日大涨2.99%。

伴随股指上行，沪深两市超过2200只品种收涨。不算ST个股和未股改股，两市近130只个股涨停。

不过，与前一交易日近1.3万亿元的总量相比，沪深两市成交明显萎缩，分别为5924亿元和5387亿元。

据新华社