

离契税减半政策结束还有1个多月

宁波房地产市场反应较为平静,市民购房更为理性

□记者 周科娜

今年3月,我市为进一步完善购房补贴政策,将去年出台的购房按契税额度50%给予补贴的政策截止时间从今年6月30日延长至12月31日。

目前,距离契税减半优惠政策仅剩1个多月,宁波房地产市场反应如何?市民会在这段时间加紧下单吗?记者就此进行了一番了解。

什么是购房契税减半政策?

根据契税减半政策,原来要缴3%契税的140平方米及以上的非普通住宅、商铺、写字楼,140平方米以下的非家庭唯一住房,在2017年元旦之前只要缴1.5%;原来契

税为总房价1.5%的面积在140平方米以下90平方米以上的家庭唯一住房,在2017年元旦之前只要缴0.75%;原先契税为1%的面积在90平方米以下的家庭唯一住房,在

2017年元旦之前减至0.5%。

业内人士分析,契税减半政策对140平方米以上的房源去库存,具有针对性。该政策收益最大的,是那些住宅面积在140平方米以上

的改善型购房者。记者粗算了一笔账,140平方米总价280万元一套的非家庭唯一住房,原本契税按3%缴纳,需要8.4万元,契税减半后仅需4.2万元。

市场反应平静 市民购房更为理性

契税减半利好政策出台后,市场反应如何?离优惠政策结束仅剩一个多月,房产交易市场会比之前火爆吗?昨天,记者采访了一些有购房意愿的市民,发现不少市民的反应比较平静。

刚刚入手一套177平米房子的市民王先生已经走完契税补贴流程。他说这是他名下第二套住房,这套是为了孩子读书购买的学区房。先前看了很多楼盘,配套设施、交通条件以及房价满意才下手。

说到契税减半优惠政策,王先生坦言:“其实和契税补贴关系不太大,没有补贴也得买。当然,有了优惠更好,压力能稍微小点。”

随后,记者采访了10多名购房者,发现他们一致的说法是“面对如今的房价,契税减半政策不足以决定他们是否下决心购房”。

除了购买新房外,二手房市场的反应也较为平静。江东一家中介的置业顾问陈女士表示:“新政实施以来,没有出现交易量大幅度

提升的现象。多数客户仍然以观望为主,仍然较为理性。”

业内人士表示,此次新政主要针对改善型需求,契税新政的本身影响有限,在购房成本中不是起决定作用的关键因素。另外,改善型住宅需求者一般较理性,会全面考虑现有住宅、手头资金、房贷等因素,很少会因为省这些点而下决心的。

但也有业内人士表示,契税减半优惠政策的利好,增强了购房者对楼市的信

心,缩短了观望决策的周期。而相比较之前的购房补贴政策,这次的确比较给力,把非普通住宅、商铺等全都包括在内了。

离契税减半的优惠政策结束仅剩1个多月,值得提醒的是,商品房购房时间以合同备案日期为准,二手房购房时间以产权登记受理日期为准。购房者签完合同后,还得多留一周左右的备案时间,因此,需要购房的市民得抓紧了。

一周楼市速递

上周成交801套 成交均价下跌1.13%

□记者 鲍玲玲

根据中指院宁波分院的数据显示,上周(11月14日-11月20日)成交801套,较前一周增加13套;成交面积9.8万平方米,较前一周减少0.71万平方米,环比下跌6.76%。上周商品住宅成交均价为14293元/平方米,较前一周下跌1.13%。

从成交量上看,鄞州区上周成交304套,成交面积3.73万平方米,在各区中排名第一;从成交均价来看,江东区成交均价为28919元/平方米,在各区中成交价格最高。

从单盘成交面积和成交金额排名来看,镇海区的佳源都市以成交面积15337.94平方米,成交金额14969.33万元位居两榜首位;鄞州区的华堂嘉园以成交面积3561.92平方米,成交金额6005.53万元排名两项榜单的第三。另外,鄞州区的雅旭花苑成交面积4831.38平方米,位列单盘成交面积第二名,江北区的东方公馆以成交金额6351.86万元在单盘成交金额排名中居次席。

何时购房为最佳时机? 究竟该买涨还是买跌?

买房,究竟是房价下跌的时候出手不吃亏,还是房价上涨的时候出手不吃亏呢?业内人士表示,买房子不存在“吃亏”一说。首先,对于非投资性买房的刚需族而言,买房只是一种正常的消费,而不是一种投资,既然不是投资,那么就不存在“吃亏”一说;其次,买房既属于“商品”交易,房子就属于一种使用产品,因此,使用过的房子属于“二手房”,会存在一定意义上的贬值;总的来说,该不该买房,首先要抛开房价涨跌的心理预期。

那么,买房需要注意哪些呢?

一、心态要平衡

在购房时机上,决定买房的基本动机应该是购房者是否具有这个需求,而不是房价。因此,无论房子涨或跌,购房者都应该做到心态平稳,既不盲目入市,也不要瞻前顾后耽误了最佳时机。

二、品牌很重要

购房者一定要有识别品牌的能力,大品牌的开发商开发的楼盘比较多,经验也丰富,产品品质上相对来说会更有保障。

三、配套很重要

购房者一定要了解清楚楼盘的配套。一般来说处于热门区域的大盘的配套会好一些,教育、交通、商业都会比较齐全。

四、物业很重要

物业管理也和产品本身同样重要,有的楼盘在地段和房产用材本身都没有很大的差别,但是经过时间的洗礼,价格差别会越来越大。因为房子交付之后,后期发展都是要靠物业来维护。有价值的小区一定离不开好的物业,它让一个小区焕发出长久的生命力。

五、需求要精准

首先从家庭成员状况、日常起居、工作、学习、家庭休闲、家庭社交等家居生活的基本层面来确定住房需求,以此为依据来考察现有的住宅在地理位置、交通状况、房屋面积、户型格局、房屋质量、物业服务、周边配套,尤其是教育、商业、医疗配套等几个主要指标上能否满足。如果现有住房在3个以上的指标上均无法满足需求,那么则需要考虑尽快购置一套能符合需求的房子了。

楼市扫描

刚需入市 推地持续 第四季度甬城楼市平稳可期

□记者 鲍玲玲

日前,多个城市在近期密集推出调控政策的基础上又再推收紧新政,也被一些媒体称为政策“打补丁”。业内普遍认为,楼市调控“打补丁”的原因较为明确,巩固房地产调控的初步成果,一鼓作气促使热点城市的房地产市场回归到正常态势。而受其“外围影响”的宁波楼市,又将如何?

楼盘活动试探市场反应 刚需项目表现抢眼

进入11月下旬,甬城楼市依旧动作频频。上周末,鄞州、江东等板块数家楼盘开放了体验示范区和精装样板房,或打造传统文化风,或祭出生态科技牌,现场不乏多场精彩暖场活动,到场人气较旺。据几家售楼处数据统计,展示中心或样板房开放当天客户来访数均达近千组,平均登记量则达到数百组,个别还出现了排队看房的现象。

房企积极储备土地 集中推地利于后市稳定

相比楼市,11月的土地市场显然更为给力,共计16宗土地挂牌出让。截至目前,11月份已经先后举行了4场土地拍卖,市区范围包括海曙、鄞州、江北在内的9宗地块花落各家。统计显示,本月还将有鄞州新城区首南地段YZ08 -07 -(C2、C3、C4)地块、东部新城核心区以东片区C3-2#地块和江北投资创

新盘入市方面,单价万元左右的刚需楼盘迎来了一波销售热。虽然项目不在城市核心区的热门板块,促销折扣也不算多,上周末,江北奥体中心附近一楼盘首开热销。据销售人员介绍,此次推出的高层建筑面积约86平方米、102平方米和104平方米的产品都做到了三房户型,9500元/平方米的均价也较为符合片区内购房者的心理预期,同步推

出的还有建筑面积约108平方米和112平方米的小高层产品,从去化情况来看,刚需、首改以及养老需求均有。

此外,成功联手知名商业品牌的镇海一综合体项目去化业绩也非常乐观,开盘10天,备案数达140套,在周成交面积排行榜和周成交金额排行榜中双双折桂,目前在售户型建筑面积约85-138平方米,均价在9700

元/平方米左右。

专家分析,楼市调控点面结合,打出了组合拳,覆盖面正不断扩展,受政策频加的外围压力影响,宁波四季度楼市将持续力求维稳。另一方面,新盘供应不足,也使得11月份的成交数据连续3周跌破千套,房企开盘谨慎淡定,投资客逐渐撤离,后续给购房者置业腾出了相当的空间。

业中心长兴路中段3#地块相继进入竞拍环节。

从房企积极谋划土地储备不难看出他们对于宁波房地产市场周期的走势判断,通过在招拍挂市场主动拿地、积极并购其他房企项目、参与旧城改造来获取土地开发资格等已经成为房企的重要战略。

全联驻宁波地产创新

俱乐部会长缪百年在做客“巍然视点直播室”时表示,2016年宁波市六区已成功出让了约60宗普通商品住宅用地及商住混合用地,一定程度上给库存量增加了压力,也会使得销售的去化进度放缓。他个人已经逐渐从过去“乐观看多”转变为“中性”看待土地市场。

同时,缪百年进一步分

析,从2016年年初开始已经有十几家新的外来开发商涌入宁波拿地,就目前的土地成交价格和新房市场的销售价格来看,仍在可消化范围。而这一波所谓的“推地潮”对未来楼市的影响尚谈不上“冲击”二字。土地市场的稳定,土地价格的理性将是确保明后年乃至更为长远的楼市发展的基石。