

按照道路划分限购区域,出于什么考虑?

限购限贷后,这些您关心的问题有了解读

市住建委相关部门解读

为什么在现在出台房地产调控政策?

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。住房成交价格也出现上扬,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。

政策中的限购范围是如何确定的?

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。

业内人士解读

怎么看待限购区域以道路划分?

宁波南天房产副总经理郑桂良:这次宁波限购的范围,用一个词形容,就是“精准”。

宁波新的行政区域刚刚划分完毕,主城区概念扩大,而商品房库存在各区域之间并不平衡。以海曙区为例,从三江口一直到四明山脚,如果按照过去简单以行政区域作为调控界限,这样的“一刀切”无疑是不合理的。

本次限购的区域是近两年宁波商品房成交的主力区域,也是二手房交易的集中区域。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、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。

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,这不是宁波网友猜测的宁波“一环”形成了,而是政府出于控制房价涨幅的目的。

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:一个是因情实测,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。

全经联宁波地产俱乐部会长、宁波甬经联地产机构董事长缪百年:宁波此次住房限购限贷政策,个人认为是相对温和且精准的,因为宁波房价各区块差异较大,一边是库存不低,另一边是购房者买不到房,所以先出台主城区特定范围内限购限贷是明智的,起草者是有技巧的。本次政策出台后如果某些区域还继续上涨,政府应该还有其他储备政策可继续跟进、逐步加码。

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。

已拥有住房是否包括已卖出的住房?

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。

因继承、赠与、房改、法院裁定等取得房屋算不算限购范围?

冯辉:购买限购范围之内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。

限购政策与宁波城市规划发展有关联

宁波百隆房产总经理谢耀生: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内。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。

“圈内”“圈外”房价走势如何?

郑桂良: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,也有利于宁波市未来各区域的统筹发展。

限购政策实施以后,上涨过快的区域房价将归于理性,有投机意图的炒房客将被有效遏制。符合政策的购房者可以从容选择中心城区的楼盘。购房需求将更多地分流到限购范围外的地段,限购范围外的优质楼盘必将引起更多关注,宁波楼市的发展将更加平稳、健康。

缪百年:限购限贷区域内高端高价楼盘肯定会受到明显影响,因为这类楼盘的购买人群很多已经属于限购人群了。而刚需类楼盘影响不大。

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,另一方面没在限购限贷区域是个“利好”消息,加上在限购区域不能买房的人会转来购买,估计正负抵消,影响有限。位于限购区域外围边上的楼盘,由于划线关系成为“幸运者”,销量可能会增加。

另外,政府增加土地供应量及加强对房地产市场、房价备案等也是为保证后续宁波楼市健康平稳发展准备的措施,相信这些措施对宁波楼市会有积极作用及长期效果。

限购政策下,对购房者有何建议?

谢耀生:买房不要抱着“最便宜买进,最贵的时候抛出”的心态,而是要抱着买车的心态。买车是为了改善生活,买房也是为了改善生活、改善居住环境,应该积极面对市场变化,理性看待楼市涨跌。

记者 周科娜 张小飞



市行政服务中心不动产综合办理区设置了限购政策的公告。

限购首日 市场反应平稳

限购区域楼盘 前晚未出现突击购房现象

昨天是我市限购政策实施的第一天,市场反应平稳。

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,这里的气氛并没有想象中的紧张忙碌。各个窗口的工作人员和志愿者有条不紊地忙碌着,为市民办理各项手续。

在服务中心门口和大厅门口树立的易拉宝上,详细地介绍了限购的有关事项,咨询台前摆放了限购区域内购买住房基本流程图。工作人员表示,昨天来咨询政策的市民比较多,对限购政策讨论得也比较热烈。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已经办完网签,前来办理过户等手续。

据工作人员介绍,本月以来这里人气很旺,“上周,一开门就有很多人排队办证,上周五人最多,一天有300多号。一般来办证的人都集中在上午,下午人不多,今天上午到9点半大概有160号登记。”

那么,宁波在售各楼盘的情况又是怎样的呢?位于鄞州区沧海路与明珠路交叉路口的玫著里,属于本次限购范围之内。楼盘销售负责人告诉记者,玫著里首期在限购之前已售出大部分房源,前天晚上也并未出现突击购房现象。昨天来看房的顾客数量和往日持平,目前受限购影响并不大。同样位于限购区域的印江南三期、雅明花苑(新明洲)二期的销售也大多平稳,没有在新政出台前后出现大起大落现象。

中梁国宾府不在限购范围内。销售人员告诉记者,国宾府住宅首期房源已全部售罄,目前在售的是商铺,来售楼处咨询的人与平时差不多。

有业内人士表示,宁波楼市从3月以来供销两旺,去库存的速度比较快。目前,限购范围内的住宅以高端项目为主,目标购房人群有一定的经济实力,受限贷的影响比较有限,但限购这样的硬性指标能有效遏制部分炒房客,能够保证之后宁波楼市稳定地发展。

记者 周科娜 张小飞/文 周科娜/摄