

小户型占二手房交易的45%—50% 在宁波,什么样的小户型最受青睐?

在二手房市场中,户型紧凑、简单实用、周边配套齐全的小户型,深受首次置业人群的青睐。据统计,小户型二手房占了二手房市场总成交量的45%—50%,是市场上各类面积房型中,最受欢迎的一类。

那么,宁波市场上哪几类人群是小户型房产的购买主力?他们对小户型的要求是什么样的?记者走进小户型买家群体,采访他们的置业故事,并且邀请二手房专家,对正打算购买小户型二手房的市民给出建议。



单身族

与其支付昂贵的租金 不如购买一套小户型

小林大学毕业一年,目前是单身族。为了工作方便,她在单位附近租了一套房子,由于地处市中心区,老小区的一室一厅的房子,每个月租金为2200元。

小林的父母算了一下,每个月的租金再加点,够得上郊区一套小户型房的月供了,于是小林产生了买房的想法。她说,因为经济条件有限,同时又在市区工作,她希望买一套总价在60万以内的房子。

最后,小林在中介的推荐下,购买了海曙迪赛青苹果的复式公寓,产权40年,41平方米,总价53万元。“房子是装修过的,免去了装修的麻烦,能拎包入住。楼下有厨房、卫生间和客厅,楼上有2个房间,父母来

也能住。水电是民用电,价格也实惠。”

业内人士建议:对于单身族来说,经过精装修、能拎包入住、40年产权的公寓楼,是不错的选择。不过,在购买这类房产的时候,有几点要注意:第一,40年产权的房子,落不了户,有落户需求的购房者,不要选择这类房子;第二,购买时,应事先了解所购房源的水电、煤气等生活设施的供应情况,是民用还是商用的、是否有天然气接入等。水电最好为民用的,不然会增加入住的成本;第三,40年产权的房子,首付比例比70年产权房子的要高,70年产权的住宅首付30%,40年的首付比例为50%。

年轻夫妻

小面积学区房很受欢迎 就读、出租两相宜

陈女士和丈夫李先生结婚两年多,有一个刚满1周岁的孩子。夫妻俩的月收入加起来1万元左右。上个月,他们通过中介购买了海曙后河小区一套55平方米的二手房。

夫妻俩购买这套房子的目的很简单,为了孩子读书。“我们家在海曙高桥镇罗曼风情小区,由父母资助购买。那里没有好的学区,今后孩子的读书成问题。后河小区就读的是宁波市实验小学。但是房子较为老旧,面积也很小,肯定不会自住,打算简单装修下,今后用来出租。”

陈女士给记者算了一笔账,她购买的这套房子,1.75万元/平方米,总价96万元左右,首付40%,按揭20年,月供不到4000元。这套房子出租的每月租金市

场价为1800元—1900元。也就是说,出租后,这套房子每个月还款2000元,这对夫妻俩的收入来说,没有太大压力。

业内人士建议:老城区拥有市中心优质的学区资源,周边15年以上房龄的房子,比较受欢迎。老小区的面积一般都较小,小的仅40平方米左右的,成交的主流面积多是50—60平方米,但70—80平方米这类面积的学区房购买的人就少了,因为总价上去了,购房门槛提高,会对一部分人造成经济压力。

由于老小区的学区房一般都较为老旧,有学区需求的购房者,多是以出租为主,加上老城区,交通方便、配套成熟,在出租市场上也比较抢手。

新宁波人

钟爱配套成熟、装修较新的二手房

赵先生是四川人,来宁波打拼10年,为了在宁波落户,成为新宁波人,他打算在宁波买一套房子。“对我们来说,新房价格太高,二手房可选择的余地更大。”几经选择,前不久,他购买了位于镇海庄市的清泉花园,面积为101平方的三室两厅,每平方米1.48万元,总价150万。

“清泉花园位于庄市,离宁波市区较近,交通方便,小区配套成熟,周边有工程学院、纺织学院,学习氛围浓厚,小区内小河环绕,环境也较好。”赵先生对所购房

产较为满意,他笑着告诉记者,“购买的房子装修较新,我们不用重新装修了,只要添置简单的家具就能入住。省去了装修这桩烦心事,也省了不少钱。”

业内人士建议:对来宁波落户的新宁波人来说,购房落户的面积要求在100平方米以上,由于市中心的二手房价格普遍较高,因此处于宁波周边地区、单价较低、配套较好的二手房,是置业人群可以首先考虑的理想置业地。此外,如果这类二手房的装修情况较好,也会加速成交。

三类人群是小户型的购买主力

哪些人群是宁波小户型房的购买主力?21世纪不动产宁波区域副总刘杰说:“一直以来,小户型以配套齐全、户型紧凑等优势,成为很多人的置业首选。在宁波,小户型的需求人群,一般为年轻夫妻、单身族和外来人员为主。”

刘杰提醒市民,购买二手房时,要清楚了解所购房源的户型、朝向、房屋本身的安全情况,如果是顶层的房子,还要仔细查看房顶墙皮是否有漏水后修补过的痕迹。在房屋的配套情况上,要看交通是否便利,周边是否有菜场、超市、学校、医院等生活配套设施。如果是临街、临交通要道的小区,还应注意噪音、夜间的光污染问题;另外小区四周也应看一下,是否有垃圾站、货运站等,有可能会在清晨或夜间卸货扰民。

其次,小户型的房子,由于转手率高,在购买时要注意户口的遗留问题,购买之前需要关注一下这套房子名下的户籍情况,如果原业主仍然占用着这套房子的学籍,很可能导致新购入者读不了书,因此,购买之前,一定要实现打听清楚。

如果和老人同住,二手房购买时,楼层宜低不宜高。一般来说,老小区普遍没有电梯,因此5层以上和低层的价格差不多,为了生活方便,宜选择低层,当然中层更好,但是价格也相对较高。

此外,如果没有落户、学区房的需求,40年产权的二手房,也是不错的选择。

记者 周科娜

一周楼市速递

上周楼市同比下跌三成 房产投资比例明显下降

受楼市调控政策影响,今年“金九银十”楼市成交情况与往年冷清了不少。去年同期,一周成交量有900套,但上周(10月30日—11月5日)七日的备案也仅621套,同比下跌31%。

从成交区域来看,前三名依然为鄞州区、镇海区和北仑区。上周鄞州区相比其他五区表现较为优异,共成交290套,占成交总量的47%。镇海上周成交92套,排名第二,持销盘恒大山水城功不可没。北仑上周成交72套,环比下跌31%。

在成交套数前十榜单中,鄞州区楼盘占6席,镇海区、江北区、海曙区、北仑区楼盘各占1席。从前一周开始,鄞州区楼盘就开始大范围占领前十榜单,且多为改善性楼盘。10月底刚开盘的景瑞龙湖缙香郦城上周继续备案,以74套的成交量排名第一;第二第三被镇海和北仑的两个刚需大盘——恒大山水城和一洲东岸包揽;许久未上榜的旭辉华宇宸府,上周表现不俗,以26套的成交量排名第五。

上周共有两个楼盘开盘,分别为10月31日开盘美的明州院子和11月4日开盘的中海宁波湾,上周还未开始备案,预计本周将开始集中备案。

二手房方面,根据南天房产数据平台显示,上周二手住宅成交量环比下降8.6%,成交均价为16580元/平方米,环比上升7.6%。从成交区域来看,海曙区成交占比为36%,成交均价为14502元/平方米,环比下降0.21%,鄞州区占比为30%,成交均价为18719元/平方米,环比上升4.3%,江北区占比为22%,成交均价为17005元/平方米,环比上升16.86%。其中江北区成交均价上升明显,主要是北岸琴森及长岛花园等中高端小区的成交,拉动了江北区整体的成交单价。

因受限购政策的影响,上周投资客户占比下降明显,仅为3.7%,而首次置业及改善型客户仍为目前市场成交的主要群体,占比分别为51.8%与23.5%。

记者 周科娜

宁波首推 农村建筑工匠保险 首批176名工匠受益,最高可赔60万

“政府出钱为我们买保险,加强了保障,让我们可以集中精力抓业务,努力造出好房子!”来自象山西周镇的农村建筑工匠朱志威一脸憨笑,对新推出的农村建筑工匠保险连声点赞。

近日,市“安居宜居美居”办公室和人保财险宁波市分公司在象山签订合作协议,为全市首批176名农村工匠投保了农村建筑工匠责任险。这使得我市农村住房建筑施工领域风险管理获得新突破。

据了解,农村建筑工匠保险由市财政出资购买,为经过市住建委培训且取得相关从业资格的农村建筑工匠量身定制,人保财险宁波市分公司将为工匠们提供为期一年的全方位职业保障。保障内容包含事故人身伤亡责任险及医疗费、法律费赔偿其保障内容包括建筑工匠从业安全、第三者责任以及法律费用。每名工匠最高可获得赔偿60万元。

市住建委相关负责人表示,将及时总结该险种的实践经验,待时机成熟时扩大该险种的覆盖面,使更多的农村工匠享受到这一保险服务,弘扬工匠精神,从而助推我市“安居宜居美居”的新农村建设。

记者 周科娜