

全市二手房和商品房 100%纳入平台监管

下一步将从“最多跑一次” 逐步转为“一次都不跑”

昨天,记者从市住建委获悉,宁波房产市场监管服务平台及其配套网“宁波市房产交易信息服务网”(www.cnbfdc.com)自去年5月正式上线运行以来,全市存量房交易和商品房项目已实现100%纳入平台管理。其中新建商品房网签备案、存量房网签备案、房屋租赁合同备案、房地产经纪机构备案子系统已完成全大市覆盖。

据最新统计数据,截至今年5月18日,宁波全市已有备案经纪机构1288家,备案经纪人员4530人,完成租赁合同备案业务8160笔。全市存量房交易和商品房项目已实现100%纳入平台管理,累计完成存量房交易122270套,成交面积1607.55万平方米,合计成交金额12235321.17万元。新增商品房供应项目145个,新增供应商品房149768套,合计面积1258.84万平方米。

“宁波在大市范围内构建了一个集房源核验、委托挂牌、存量房网签服务于一体的存量房交易服务网络和一个透明、规范、高效的新建商品房销售管理网络。”宁波市住建委相关负责人表示,在市场监管方面,宁波已迈入了一个系统化规范化智能化的时代。

尤其是存量房(俗称“二手房”)网签系统全市联网后,二手房买卖合同可以在全市范围内通办网签,为房产交易“最多跑一次”提供了信息技术支撑,实现了全市房产数据共享、交易流程统一、合同网签点全市覆盖。

值得一提的是,今年5月18日,宁波市房地产经纪机构及从业人员信用记录公示系统已正式上线试运行。通过信用记录公示系统,购房者可在平台上对房产经纪机构和从业人员的从业行为直接进行信用评价,违规机构和从业人员将被列入失信黑名单,信用公示系统的上线运行对进一步加强房地产经纪行业信用管理,提高行业透明度,促进房地产经纪机构及从业人员诚信经营、规范服务都将起到巨大的促进作用。



“随着平台功能的日趋完善,手机端APP、经纪机构和人员的信用评价体系的逐步推出和完善,虚假合同、阴阳合同等违规行为将得到有效遏制,今后老百姓买卖房屋过程也将进一步得到安全保障和便捷服务。”市住建委相关负责人告诉记者。

下一步,交易平台通过依托互联网搭建数据交换通道,形成房管部门与不动产、地税、公积金、金融机构、社保等部门的数据共享,并加快后续电子签章的应用,实现与相关部门和单位的业务无纸化衔接,让市民由“最多跑一次”逐步转为“一次都不跑”。同时,还将加快推进购房贷款预审批、交易资金监管等,让市民卖得省心,买得安心。

根据宁波市政府《关于大力发展住房租赁市场的实施意见》(目前还处于征求意见阶段)文件要求,租赁管理平台的建设工作正在加紧开展。下步,随着租赁板块的上线,市民还可以直接在宁波市房产交易信息服务网租赁页面浏览全大市的房屋租赁信息,搜索提供租赁服务的备案经纪机构。

记者 周科娜 通讯员 吴培均 钟力

新房供应量略有上升 购房者热情不减

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示,五月(5.1-5.28),市六区共成交商品房6689套,市六区住宅参考成交均价23060.04元/平方米,成交总金额为2016084.57万元。从成交套数上来看,五月份北仑区奥园誉湖湾成交559套,排名第一,其次江北区的中旅城成交486套,位居第二,鄞州区的新希望董州府以324套排名第三。

截至5月第4周,市六区共计留存商品房房源约197万平方米(14434套),库存面积环比上升11%,其中奉化区库存49万平方米(3243套),库存面积环比上升48%。

五月份的二手房市场延续了四月份的成交趋势,成交房源遍地开花,圈内圈外的价格日益接近。一方面是因为新房市场房源紧张,截至2018年5月27日,市六区已领出预售许可证项目的可售套数为15818套,可售面积为228.7万平方米,接近三个月去化量计算,2.8个月即可去化库存,接近一年的销售量计算,3.6个月即可去化库存,使得原计划购置新房的客户流入二手房市场。另一方面,全国各地再现调控热潮,各地限售、限购政策层出不穷,而宁波也出台了新的调控政策,奉化主城区、杭州湾新区两地从5月19日开始执行2年限售,而本次政策的加码没有明显影响到在中心城区购房客户的热情。两方面原因使得5月份二手房市场成交活跃。

据南天数据平台显示,5月份市中心城区的成交量环比持平,成交单价为18016元/平方米,环比上升3.35%。海曙区的成交均价为17670元/平方米,环比上升5.9%,江北区的成交均价为17046元/平方米,环比上升6.25%,鄞州区的成交均价为20030元/平方米,环比上升2.6%。从各区域成交情况来看,5月份中心城区成交量有小幅下降,鄞州区成交占比有所提升,为41%,海曙区占比为30%,江北区占比25%。

从成交的面积段来看,上月50平方米以下的一居室成交量有所下降,占比为6.8%,50-100平方米的成交量有小幅上升,占比为58.6%,环比上升3.5%,100-140平方米改善户型的成交量环比持平,上月占比为24.5%。

从成交房屋的总价来看,上月100-150万元总价的房屋成交量占据市场的主导地位,占比为37.6%,150-200万元之间的房屋成交占比为20.5%,200-300万元元总价的房屋成交占比为18.3%,100万元以下总价的房屋成交占比为14%,300万元以上总价的房屋成交占比为9.6%。

从住宅租赁市场来看,与4月份相比,5月份总的租赁成交量有所下降,从租赁房屋的成交区域来看,鄞州区的租赁市场最为活跃,上月的租赁成交占比为47%。海曙区的租赁成交位居其次,占比为32%。从租赁房屋的面积来看,50平方米-90平方米左右的二居室成交占据市场的主导地位,占比67%。从租金单价来看,上月海曙区的租金约为32元/平方米/月,环比上升6.7%,鄞州区的租金为49元/平方米/月,环比上升4.3%。

马娟娣



15480元/平方米! 德信竞得下应街道 江六村北侧地块

昨天下午2点,备受关注的鄞州区下应街道江六村北侧地块开拍,经过198轮竞拍,最终被德信以15480元/平方米的楼面价竞得,溢价率54.8%。

该地块位于创新128广场南侧,福庆南路与鄞县大道的交叉口,出让面积为40044平方米,容积率为2.0,起拍价为10000元/平方米,设最高限价20000元/平方米。

从地块区位上来看,下应地块为东南新城版块重要的区块,位于宁波市区的东南,北边为鄞州科创中心以及东部新城,东边为东钱湖旅游度假区,南边是云龙跟姜山,自鄞州区扩大城乡区域后,该地块变得尤为重要,是几大区域的交接点。

从交通上来看,该地块临近福庆南路,鄞县大道,鄞州大道,轨道交通4号线,5号线(规划中)双地铁线,据悉,这两条地铁线全都会在该地块附近设站点,交通会很便利。

从周边配套上来看,地块附近有创新128广场、培罗成广场,可以满足日常生活的需要,旅游景点则有文化旅游与亲子游均可的天宫庄园。

从教育资源上来看,周边有鄞州中学、蓝青中学、蓝青小学等优质资源的重点明星中小学,还有下应中心小学、中海实验小学、中海幼儿园等配套幼儿园。

从周边小区情况来看,下应目前在售的融创涌宁府、荣安香园、万科桂语里等楼盘,目前在售均价在2万元左右,该地块的出让也对周边的社区是一大利好。

马娟娣