

白鹤小区5.4万元/平方米  
 划船小区4.8万元/平方米

# 房东信口想卖高价 房产中介查无成交

“划船社区拆迁房,72.48平方米,350万元,清爽装修,2室2厅1卫1厨,单价48289元/平方米”;“白鹤新村,55.18平方米,300万元,2室1厅1卫,单价54368元/平方米”。

你没看错——这真是白鹤、划船两个小区里老旧二手房房东现在的要价。

这两个上世纪建造的老小区,如今挂牌价比全新住宅还贵,真的有成交价?还是房东“信口开河”挂着试试水的?

## 房东信口想卖高价 房产中介查无成交

昨日,记者以购房者身份,咨询了替划船社区那套房子的房东挂牌的房产中介业务员。

该中介说:“没错,这套房子是我挂上去的。房东是两年前买的这套房子,重新装修过。房东说,他家对门那一户是以4.5万元/平方米卖掉的,所以他有底气报这个价格。”

尽管如此,这位中介从一开始就坦言房东的报价有些高,建议记者考虑其他小区的房子。

当记者表示只想买划船社区的房子时,该中介称目前只有这一套房子出售。

据这位中介人士表示,之前那套以4.5万元/平方米高价卖掉的房子,是通过小区门口的本地一知名房产中介门店卖掉的。

记者联系到这家房产中介宁波总公司的相关负责人,作了核实。

对于划船社区有二手房以这么高的价格成交,这位负责人表示很意外,并通过公司内部系统进行了查询,结果是——他们旗下门店并无此交易。该负责人说:“没有这么高的价格成交的,这只是房东的报价,而且这价格有点扰乱市场了。”

## 这两个老小区的 出售房源屈指可数

本地知名的另一家房产中介公司的白鹤店店长,在接受记者采访时表示:“自从这里要搞未来社区试点、可能原拆原建的消息传开后,炒房客纷至沓来。昨天我也听说有人挂了每平方米5万多元。太夸张了,这里的房子现在每平方米卖到3.4万元已经顶天了。”

6月27日,浙江省发改委公示了一份名单。在这份名单上,划船社区和白鹤社区,被列入“浙江省首批未来社区试点创建项目建议名单”。这份名单公布后,记者曾实地走访,当时这两个老小区的房价已经从一个月前的2.1万元/平方米左右,涨到了2.8万元/平方米,短期涨幅达33%。

据记者了解,目前白鹤新村60平方米以下的老旧小区,实际成交价有3.2万元/平方米的,个别小面积房单价卖到过3.4万元/平方米;60平方米以上的房子,成交价在3万元/平方米左右。

但是,在这家房产中介公司的白鹤店内,白鹤新村小面积的户型,目前没有房源挂售;店里仅有一套90多平方米的挂牌在售,单价3万元/平方米。店长说:“这套90多平方米的也不是卖不掉,只是每次有客户要找房东买时,房东就涨价,一个月时间房东已经涨了四次价格。”

尽管如此,这两个老小区现在真正挂出来的房源,少之又少。

店长说:“以前这里的‘老破小’进进出出的交易还是挺正常的,但是现在,房东都把房子捂着不卖了,我们也是可以用‘无米下锅’来形容。”

据了解,这家门店在7月没有成交过白鹤新村的房子,8月以来仅成交了一套。记者问了白鹤、划船附近的其他房产中介门店,业务员也都表示,这两个老小区目前在售的房子,屈指可数。

## 炒房有风险,投资须谨慎

白鹤、划船最终能否被列为省里的未来社区试点,确切的试点方案、居民补偿方案等,目前都还没有官方信息发布。据记者了解,买这两个老小区二手房的,基本上都是投资客,而且因为套型小、房龄老,一般银行都不给按揭贷款,需要购房者一次性付清。

这里面,有没有风险?有业内人士算了笔账。以白鹤新村挂售的那套50多平方米、总价300万元、单价5.4万余元的二手房为例,假设以后真的是原拆原建,而且像一般拆迁安置房那样可以靠档、扩档,那现在买了这套房子的人,就算其能拿到一套75平方米的新房,计算房屋登记、房屋拆除、建新楼盘到最后交付的时间,如果按有关部门回复网友时说的,三年左右搞定,计算现在一次性付款300万元这三年的机会成本——即把这300万元做存银行定期或者买理财之类的低风险投资、年回报按5%算,那三年后拿到新房,就相当于花了345万元。

那个时候的成本单价,就是345万元/75平方米=4.6万元/平方米。也就是说,三年后这套房子卖4.6万元/平方米,可以保本。

不论新老房子的面积变化,单看单价,现在5.4万元/平方米买进的人三年后让他以4.6万元/平方米卖掉,估摸是不肯的。简单按单价算,按房价年均涨幅10%,那三年后估摸房东就要卖7万元/平方米了。

届时,这样的一个价格,会有人接盘吗?

业内人士提醒:“楼市有风险,投资须谨慎。”  
 记者 钟婷婷

## 志愿服务站在身边,便民办税看得见

“我现在一遇到税务难题,就直接来‘税之舟’同心服务站,这里不仅有人手把手教你,而且从单位走路过来只要5分钟,真是省时又省心。”宁海图欧模塑有限公司的会计姚慧娣开心地说。

据了解,宁海县内有很大一部分个体工商户不请专业会计,一碰到税务难题就手忙脚乱,如今,在宁海县税务局的帮助下,单位旁多了个现成的免费志愿服务站,不懂就问,随到随学,疑难杂症都不怕,办税问题全解决。就像姚慧娣说的那样:“服务站一下子就治好了大家的办税‘头疼’病。”

申报难、政策堵,志愿服务站来帮忙。记者从宁海县税务局了解到,为助推减税降费政策有效落地,宁海县税务局在9家涉税服务机构设立了12个纳税申报辅导志愿服务站,范围遍及全县8个片区。每个服务站均配备涉税专业服务机构工作人员,可为纳税人提供精准有效的政策咨询和申报辅导服务,服务站内随处可见减税降费和深化增值税改革的宣传册,纳税人可以及时了解各类税收最新政策。据统计,截至目前,12个“税之舟”同心服务站已接待纳税人近300人次,网上申报掌握率100%。

志愿服务站的创新设立,有效促成了纳税人就近办税,大大降低办税成本的同时也增进了税务部门 and 涉税专业服务机构的交流合作。下一步,宁海县税务局将继续发挥涉税专业服务机构的专业性优势,致力于为纳税人提供更优质的服务,创造更优越的营商环境。

通讯员 陈琛 黄杰

宁波晚报 | 公益广告

诚信  
 是无形之财

