

“二手住房挂牌参考价”是怎么来的？ 为何有的小区显示“暂无”？

宁波二手房市场迎来重大变化！

4月17日起施行的宁波房地产调控新政，明确要求：“规范房源核验发布，在发布挂牌房源信息时同步匹配同类房源近期网签价格区间，提高市场价格信息透明度。加强对二手住房挂牌价格的监测，及时下架挂牌价格明显异常房源。”

A “挂牌参考价”是怎么来的？

从4月27日开始，市六区二手住房在挂牌时，就正式试行同步匹配所在小区同类房源近6个月的网签价格情况——包括最高成交单价、最低成交单价、最近一套成交单价及各自总价、面积三大类价格数据。

我们可以将此次试行的近6个月的网签价格，简称为“二手住房挂牌参考价”。需要注意的是，先期试行二手住房挂牌参考价的小区，均为市六区范围内的小区，总数在2000个左右，各县(市)暂未涉及。

目前，该参考价的唯一查询渠道，是宁波市房地产市场管理中心官网“宁波市房产交易信息服务网”(www.cnnbfdc.com)。最后显示出来的是这样的：



但有些挂牌二手房源，显示出来可能是这样的：



或者是连“暂无”也没有的：



记者昨日从市房管中心了解到，显示有参考价的小区，均为近6个月内有二手住房网签记录的。

3类参考价格是怎么算出来的呢？实际上不是算出来的，而是来自于这个小区近6个月内通过银行贷款成交的房源的网签价格，并剔除了其中非正常价格的成交记录。

而参考价一栏显示“暂无”的小区，一部分是因为近6个月内没有通过银行贷款的二手住房网签成交记录，还有一部分则是因为房产中介机构在挂牌时录入的小区名称与网签时的名称不一致等因素所致。

至于什么价格信息都没显示的小区，实际上不是住宅类型的小区。大家可以仔细看“房屋用途”一栏，注明非住宅的商业、办公、车位等等，都不显示参考价。

市房管中心表示，下一步会不断优化数据采集方式，持续更新二手住房挂牌参考价格，并进一步扩大显示参考价的小区数量。同时，对于比照参考价后的挂牌价格明显异常的二手房源，房管部门将督促中介机构下架。

B “公布参考价”效果值得期待

试行二手住房挂牌参考价，旨在提高宁波二手房市场的价格透明度，解决以往房产中介、二手房买家、二手房东之间信息不对称的问题。

相比于价格透明度已经很高的新房市场，宁波的二手房成交价格一直以来没有权威渠道作发布，也存在个别中介、投资客肆意乱挂价格、炒作涨价预期的行为。

此次市六区二手住房试行公布参考价，分析人士认为，其对于规范二手房挂牌行为、稳定二手房价格预期的效果，值得期待。

对于买卖二手住房的购房者、房东来说，现在有了参考价，最直接的一点，就是能够判断自己想买的房子价格有没有虚高、自己想卖的房子挂什么样的价格可能容易尽快出手。

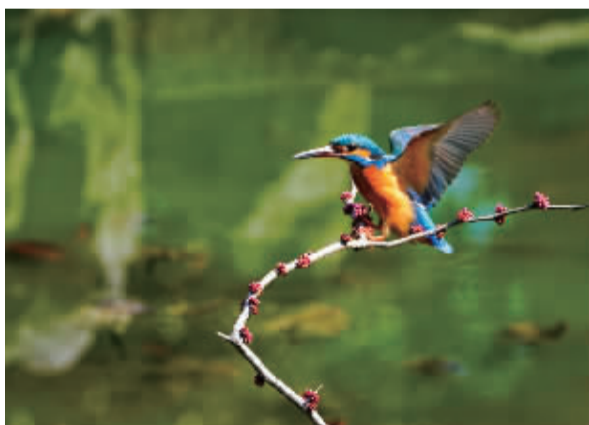
该分析人士同时指出，因为以前房地产相关基础数据的不完整、不规范，以及二手房的差异性(包括房龄、面积大小、套型、楼层、朝向、在小区内的位置、装修程度、有无车库车位车棚、有无占用学籍、税费情况等等等，都可能导致同一个小区内的不同二手房源价格差异巨大)，二手房参考价如要具备很好的“参考”价值，还需要相关部门通力合作、精细工作，这可能需要一个长期改进的过程。

记者 曾梅

截图自宁波市房产交易信息服务网

在星健兰亭，解开一段“快乐养老”的密码

上午背上相机去姚江花博园拍一组“春日大片”；下午在门球场上潇洒挥杆，在优雅中感受雀跃；晚上和朋友们相约舞蹈教室，一起合练一段舞蹈……这不是小红书上的网红日记，而是住在星健兰亭养老社区中，袁阿姨的生活日常。来到星健兰亭快4年，袁阿姨平时挂在嘴边最多的一个词就是“快乐”。



社区中的“摄影大咖”： 把更多的时间留给自己

谈及“快乐养老”的秘诀，袁阿姨表示，最重要的，应该是把更多的时间留给自己，去发现和培养生活的新爱好。

退休后，在老年大学“读书”4年的同时，袁阿姨还参加了宁波老干部摄影协会，拿起相机去游览祖国的名山大川，用镜头记录生活中的点滴美好。

通过摄影这份业余爱好，袁阿姨建立起了全新的“社交圈”：因为除了摄影协会的交流群，星健兰亭的社区里也有不少年纪相仿的“同好”，袁阿姨有几次把拍好的照片发到社区微信群里，不仅能收获一大波点赞，其他长者也跟着分享起自己的作品。久而久之，社区的“摄影小组”也逐渐壮大起来，天气好时，便一起约着出去拍拍城市美景，十分惬意。

2020年初，复星康养发起爱心“云义拍”活动，袁阿姨也拿出了自己心爱的一组摄影《翠鸟展飞》作为公益拍品。为拍摄这组作品，她时常清晨时分就扛着摄影器材去

取景，最终袁阿姨的这组摄影作品在直播中以6000元的爱心款成功拍出，而拍得的全部款项也用于购买物资捐助给了当时的武汉。

四年来，逐渐寻找到 “理想的养老状态”

“当然，把更多的时间留给自己，也不等于完全脱离儿女，脱离家庭，这也是当初我选择星健兰亭的原因。”袁阿姨如是说。

在当时挑选养老社区的过程中，袁阿姨和爱人看了宁波、上海的多个项目，最终深思熟虑后还是选择了星健兰亭。“很多养老项目都重山重水，我觉得养老还是要跟度假分开来看，养老最好有完善的社会配套资源来支撑，同时又有专业的服务体系，这样才能住得安心。”

星健兰亭位于江北核心，袁阿姨平时要出去遛个弯，买点东西，出门就是繁华的生活区，兴致来时，还能偶尔去逛个万达。随着去年底地铁4号线开通，儿女、朋友前来探望，也都更方便了。

在袁阿姨看来，儿女不需要为她的吃穿住而担心，但又能随时过来陪伴，这种“不脱离儿女，但自己又能做一些喜欢的事”的状态，才是她心目中理想的养老。

“成长型”的享老社区

如今，像袁阿姨一样，越来越多住进星健兰亭的人们也纷纷开启了退休后的“第二人生”，旅游、摄影、绘画、弹钢琴、唱歌、跳舞等等。在星健兰亭，“快乐养老”的观念，正在不断成长传递。

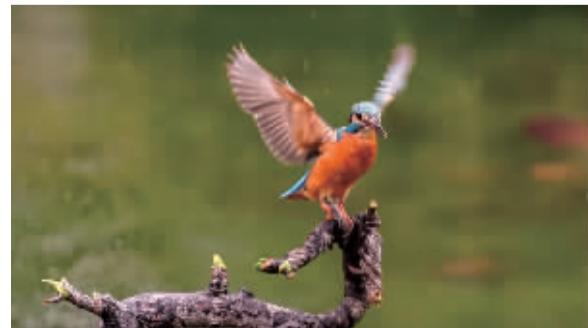
而正如长者们积极的“生活观”，星健兰亭本身，亦是一个“成长型”的享老社区。

2019年9月，星健兰亭7号楼投入使用，这栋总计建筑面积约4000㎡的大楼以“缤纷活动空间”为功能定位，无论是设备齐全的多功能音乐教室、静谧的书画室，还是阳光餐厅、健身房、棋牌室、乒乓球室全部一应俱全，如今早已成为社区内的“活力场”。

此外，2020年11月，6号楼的护理院也正式进入运营，不仅提供健康档案管理、慢性病跟踪护理、康复护理等多项服务，还能为需要生活照护及医疗护理的长者提供专业的服务。

市中心养老公寓社区+复星康养的强大团队+多业态匹配的“全链条”服务，星健兰亭正在完善“无忧养老+快乐养老”的模式，为更多城市享老人群，打造安全、温馨、和谐的“大家庭”。

文/余涌



星健兰亭 SUNING GARDEN
LINE 8723 9090
0574
项目地址：宁波市江北区云飞路99号
(第九医院南侧)