

# 上月宁波市区 新房成交量 环比增长 超30%!

10月9日,宁波市房产市场管理中心发布9月份全市住宅成交数据。数据显示,9月,市六区共成交商品住宅1418套,较8月增长31.3%。

值得关注的是,9月,新房成交量较大幅度回升,是在新增供应量创下31个月新低的情况下取得的。

统计显示,9月,市区仅有5个楼盘新领取预售证。其中,鄞州3个,分别是臻誉府、云瑶和颂府、明湖怡府;镇海1个,为和颂文华府;奉化1个,为隐秀光映里。而海曙、江北、北仑、高新区、东钱湖等地都是“0”新增。

上述5个楼盘共计新增供应住宅871套。这是2021年3月以来新增供应套数最低的一个月,也是唯一低于千套水平的月份。

目前,市场上大多是卖了有段时间的老楼盘,全新亮相的楼盘在今年接下来的时间里寥寥无几……

鄞州三个楼盘——明湖怡府、凤鸣云翠府、璞拾文澜里,分列9月全市新楼盘销量前三,仅这三个楼盘就

贡献了超500套的成交量,也助力鄞州当月新房成交量较前月翻了一番还不止——从8月的357套大增至9月的774套,环比增幅高达116.8%。

9月,海曙新房成交环比增长30.3%;基数较低的梅山,环比增幅高达155.6%。

二手房方面,9月,市六区共成交二手住宅2817套,环比上升约5%。成交回升最明显的也是鄞州,从785套增至997套,环比上升27%;海曙较8月录得近7%的增幅,从540套升至577套。

在9月28日宁波房地产新政出台后,部分在售楼盘、房产中介门店已先行感受到楼市温度的变化,售楼

处来访量、中介门店带看量明显增加。

从2021年4月16日那一次调控新政发布后市场转向算起,宁波楼市已经调整近两年半时间,目前市场上不少房源的售价已跌回2019年甚至2018年的水平。有房产中介人士感叹:“有的二手房,现在的价格已经不止有吸引力,而是有诱惑力了……”

房价的明显回调,叠加此次新政在降低购房门槛、减轻购房负担、提高购房能力等方面的强力举措,业界普遍看好楼市温度回升,10月成交数据值得期待。

记者 施文 通讯员 俞旦

2023年1-9月宁波市六区新房成交量走势图



2023年1-9月宁波市六区二手房成交量走势图



据房管部门数据绘制。

## 宁波房产限售政策调整 三大问题答疑来了

在9月28日出台的宁波房地产新政中,限售政策调整这一点关注度很高。今天,我们解答三类与限售政策调整相关的细节性问题。

### 第一类问题:原是常规限售的

问:“我在北仑有一套房,名下只有这一套房子,也是首套房,将于2024年6月交付,请问,如果2024年7月拿到房产证,可以立马出售吗?”

答:可以立即出售。

问:“我2021年网签、无房产、限售5年,预计2023年12月交房,新政下,我的房子也能被取消限售?”

答:是的,届时交房后办出产证可立即出售。

问:“2022年的房产证、限售二年,也不限售了吗?”

答:仍然限售。但可以通过“买新卖旧”方式解除这套住房的限售。

问:“今年5月办的房产证,以前说要等两年以后才能出售,像我这样的,今年10月1日以后可以出售吗?”

答:同上。

### 第二类问题:“买新卖旧”的

问:“买新卖旧,可以买宁波的房子、卖宁波的房子吗?”

答:可以。新买入的一套住房是宁波全大市范围内的,就可对应解除名下的一套既有住房的限售。

问:“买新必须买宁波本地的房子?还是外地的也算?”

答:新买入的必须是住房,且必须在宁波范围内(全大市都可)。

问:“买新是只能买新房,还是买二手房也可以?”

答:买期房和二手房都可以,但必须是住房,商铺、办公房、车库、厂房等不能算。

问:“我一套房子和儿子共同产权,现在把儿子的那部分份额通过常规交易买过来,能算买新吗?另外一套限售的房子可以解除限售吗?”

答:这种情况,你名下的住房套数没有发生变化,另一套住房不能因此解除限售。

### 第三类问题:与人才购房补贴相关的

问:“有一套房今年12月交付办证,是符合取消限售的。但之后要去办理大学生购房补贴,是不是又有限售要求?”

答:享受市级人才购房补贴的住房,限售政策与此次新政同步调整。即,你这种情况,办理大学生购房补贴后也不再限售。

问:“十一前办出了房产证,十一后再去申请大学生购房补贴,还要限售5年吗?”

答:因为是在今年10月1日前办出的产证,因此仍然要限售。如果当时买房是以无房产身份的,限售5年;以有房产身份购房的,限售2年。限售期以产证登记时间起算。

记者 施文

## “买新卖旧”解除限售的操作要点发布

10月9日,宁波市房产市场管理中心发布房地产新政中“买新卖旧”解除限售的操作要点——

### 1. 新购入房屋要满足什么条件?

新购入房屋为宁波全大市范围内的住房。

购买新建商品住房的应当购买房屋的完全产权(100%份额),且以附有定金条款的认购协议(原则上定金不少于5万元)作为“买新”依据。

购买二手住房的应当购买房屋的完全产权(100%份额),以备案的二手房网签合同作为“买新”依据。

### 2. 新购入房屋的购房人与出售限售的房屋的产权人是否要一致?

满足以家庭为单位购入或出售即可。如:

(1)群众A单身,A新购入一套住房,A还持有一套还在限售期内的房屋,A就可申请解除限售限制。

(2)群众A已婚,A新购入一套住房,其配偶B和未成年子女C共有一套还在限售期内的房屋,A或B可凭家庭关系证明(户口簿、结婚证等)申请解除限售限制。

(3)群众A已婚,群众A和其配偶B共同购入一套住房,B持有一套还在限售期内的房屋,A或B可凭家

庭关系证明(户口簿、结婚证等)申请解除限售限制。

### 3. 如何解除原房屋限售限制?

(1)前往限售房屋所在地政务服务中心交易窗口办理限售解除手续。

(2)需要提供的资料:身份证明(必要)、户口本(购买人与出售限售房屋所有人一致的,可不提供)、结婚证(户口本体现夫妻关系的,可不提供)、新建商品房认购协议(购入新建商品房时需要)、其他需要的材料(特殊情况时按需提供)。

### 4. 新购入一套住房后,可以解除多套限售期内的房屋吗?

不能。购入一套只能解除一套限售期内的房屋。

一个焦点问题:“买新卖旧”还能享受“换房退个税”政策吗?

“换房退个税”政策,是指在2022年10月1日至2025年12月31日,出售自有住房后1年内重新购买住房的,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

按宁波目前操作,不是“满五唯一”(购入满五年、家庭唯一住房)的二手住房,出售时一般缴纳房价1%的个税。

此次房地产新政发布后,很多人问:以先“买新”后“卖旧”的方式解除限售,是不是与“换房退个税”政策规定的先“卖旧”后“买新”有冲突?“买新卖旧”是不是就没法再享受退个税优惠?

10月9日“买新卖旧”解除限售的操作要点出来后,这个问题可以作答了。

### 注意两点:

1.“买新卖旧”解除限售,“买新”认定标准是:买新房的按认购协议;买二手房的按网签备案合同。

2.“卖旧买新”退个税,“买新”认定标准是:买新房的按网签备案时间;买二手房的按契税完税时间或不动产权证载明的登记时间。

这里有时间差!

买新房的,从付定金、签认购协议到付首付、合同网签备案,有一段时间。

买二手房的,从合同网签备案到过户、缴税、办出产证,也有一段时间。

如果能合理利用时间,那么,是可以做到在“买新”后解除限售、卖掉旧房的同时也能享受退个税优惠。

记者 施文