

以价换量推动购房者渐次入市

上半年甬城楼市成交环比增16%

库存仍高企，开发商谨慎看待后市

记者 程旭辉 实习生 王凯艺 文/图

6月，甬城楼市商品住宅成交量又一次创出“限购令”实施以来的新高。据市房产交易中心“透明售房网”监控数据，上月市六区商品住宅成交套数接近2100套，较“红五月”增170余套——这也是“限购”17个月以来，市区商品住宅月成交量首度突破2000套大关。

整体来看，在开发商“以价换量”策略下，2012年上半年甬城楼市成交量呈前低后高、逐月放大走势，市区商品住宅总成交套数近7400套，这较极度低迷的2011年下半年回升约16%；不过相比市场火爆的2009年同期，仍有约52%的下降。



回顾

“价格战”推动购房者渐次入市

在春节之前，甬城楼市可谓一片“冰封”。在“限购”、“限贷”等调控政策的持续作用下，加上银行信贷收紧、房贷利率上浮，市场观望气氛极度浓重。今年1月份，市六区仅成交商品住宅380余套，同比跌幅高达88%，并创下近两年来的新低。

春节过后，已因严厉调控而过了整整一年苦日子的开发商，开始自我救赎之路，“价格战”烽烟旋即燃起。从3月初起，北仑、镇海、城西乃至余姚、慈溪等地，不断涌现价格“跳水”楼盘；“风景九园”、“世界湾”、“领秀熙城”、“华晨雅苑”、“丽景英郡”等老盘，先后以30%左右的价格降幅明着吆喝、“甩卖”。其间，镇海、宁波国家高新区、城西、鄞州新城区等地的部分在售楼盘，也频频降价促销。在3月份至5月份这段时间，“价格战”最盛的镇海新城，不少楼盘的房价水平从前年的1.2万元/平方米左右，降到了8000元/平方米上下；鄞州新城区、宁波国家高新区等区域内，当初以1.8万元/平方米左右的价格开盘的一些楼盘，有的降价3000元/平方米，有的降价5000元/平方米……面对开发商前所未见的大幅降价，兼之房贷利率9折、8.5折优惠重启，已经被压抑了一年多的购房需求尤其是“刚需”一族，开始结束观望，积极入市。3月份，市六区商品住宅成交量突破千套大关，环比升幅超过160%！5月份，该成交数据逼近2000套大关，创下“限购”一年多来的新高。

新盘也顺势“低价入市”。进入6月份，宁波国家高新区、鄞州新城区等区域新开楼盘不断，各自定价相比周边二手房挂牌价均有20%左右的下调。其间又因央行降息，以及其他城市有楼市调控放松、市场再度趋热等风声不断传出，购房者入市意愿更加强烈，甬城楼市也再现连夜排队、“日光盘”等在楼市火爆时候才有的景象。上个月，市六区商品住宅成交套数终于突破2000套大关。

展望

库存仍高企，开发商谨慎看待后市

尽管今年上半年甬城楼市收获了一份相对还不错的“成绩单”，开发商确乎以价换到了量，但“限购”依然、市场库存也继续高企，采访中本地房产界人士普遍谨慎看待后市。

事实上，虽然近期楼市温度明显攀升，但还远未到非常火爆的程度。今年上半年，市六区商品住宅月均销售套数为1200余套。而据市房产交易中心数据，2009年至2011年这三年，市六区商品住宅月均销售近1700套；2004年、2007年、2009年这市场火爆的三年，月均销售更是接近2500套。

同时，截至上月底，市六区可售商品住宅套数仍在2.4万余套的高位。以成交大幅回升的近三个月的销售态势计算——即月均销售近1800套，要消化这样的库存，也需耗时一年多。而事实上，接下来市区还会有新盘开出，不可能不增加新的可售房源。

“今年市场的供应量应该是很充裕的。这个月因为是传统淡季，开发商可能不太会急着加推或开盘；八月份起，相信新开楼盘又会增多。”上述人士判断。

一方面市场供应充足，另一方面业界普遍相信年内放松“限购”的可能性不大，购房需求尤其是改善型、投资投机型需求是很难全面恢复到前些年水平的。对此，不少业界人士分析认为，下半年甬城楼市的房价“不可能暴涨”。部分人士还判断，个别区域由于严重的供大于求，再出现房价“二次探底”的可能性仍然存在。

“虽然说量为价先，但在现在的形势下，如果开发商看到量上来就急着调高价格，这是在玩危险游戏。”上月刚开盘的一楼盘营销经理说，“谁敢断言房价的快速上涨不会招致新的调控政策的出台？趁市场好转，合理定价、快速出货才是正道。”

答疑解惑

E-mail: nbwbdc@163.com

经适房限售期满后如何上市交易？

见习记者 张璟璟 通讯员 楼立明 杜晓红 王德忠

市民曾先生通过中介看中了广厦怡庭一套房子。房子朝南，房龄7年，面积75平方米，两室两厅，报价95万元。他觉得小区周边配套不错，房价也还公道，准备付定金。“不过，听说这套房子的性质是和经适房类似的限价房，转让时要补缴土地收益金。如果要买，需要为此缴多少钱？”

按照有关规定，以划拨方式取得土地使用权的房产，转让时要缴纳土地使用权出让金后，再办理土地变更登记。如何缴纳，价款如何计算，记者日前咨询了宁波市国土资源局。

据介绍，经适房上市交易，前提是限售期满和缴纳土地收益等价款。具体缴纳办法，《宁波市市区经济适用住房上市交易缴纳土地收益等价款办法》（2009年1月14日公布实施）有详细说明。这项办法适用市区范围内，所指的经济适用住房包括低收入家庭住房和普通（限价）商品住房。

按照办法规定，经适房购房合同上的时间，是在2005年9月9日之前的（《宁波市市区普通（限价）商品住房销售管理办法》于是日开始实施），房产所属土地性质属于国有出让建设用地的，则上市交易后可免缴土地收益；属划拨的，按交易时基准地价（楼面地价）的10%缴纳。

签订购房合同的时间，是在2005年9月9日至2009年1月14日之间的，补缴标准具体分两类。经适房所属土地为国有出让建设用地的，在限制上市交易期限外上市交易的，按交易时该地段基准地价（楼面地价）的5%缴纳土地收益；经适房所属土地为国有划拨用地的，按基准地价（楼面地价）的10%缴纳土地出让金。缴纳土地收益或出让金按照房屋建筑面积计算公式为：补缴土地收益等价款（元）=基准楼面地价（元/平方米）×缴纳比例×房屋建筑面积（平方米）。

举例而言：目前一套建筑面积为75平方米，地处四级地段（楼面地价为1356元）的经适房要出售，该房当时签合同的日期在2005年9月9日至2009年1月14日之间。原土地使用权性质为出让的，需补缴土地收益金为1356×5%×75=5085元；土地性质为国有划拨的，则需补缴1356×10%×75=10170元。

购房合同上的时间在2009年1月14日之后，限售期满上市交易的，则按财税部门核定的计税价格与原购买经济适用住房价格差价的50%缴纳土地收益等价款。比如，洪塘北城春色一套经适房（四级地段），买入价为26万元，限售期满后卖出价为50万元，则需补缴（50-26）×50%=12万元。

另外，限售期满后不上市交易但要求补缴土地收益等价款的，也可按照这个办法补缴土地收益等价款，从而取得完全产权。补缴之后，这套经适房要转手出售的话，就和一般的二手住宅转让没有任何区别了。

