

降息后，甬城二手房成交回升

个别房东趁势提价

记者 程旭辉
实习生 王凯艺 金璐 文/图

自今年二三月份那波由学区房触发的成交小高峰过去之后，甬城二手房市场一度又步入低迷。但自上月初以来，随着央行在时隔3年半后首度降息，并再度降息（上周），市区二手房市场人气在短时间出现了较大的提升，成交量也出现了较为明显的反弹。



滞销一年的房子忽然卖掉了

郑女士在江东某住宅小区有一套面积80平方米不到的二手房。这套房源已经在多个房产中介门店里挂售了近一年，一直鲜有看房者。但在上周六的上午，四五批看房者在不同中介门店业务员的带领下，忽然同时涌入了这套房子。

这些看房者回去后没过多长时间，郑女士就接到了两位中介业务员的电话，称这套房子已经被看中，客户要求谈价、签约。午饭都来不及吃，郑女士赶到中介门店，在没有还价的情况下，其中一位购房者很快付了定金并和她签订了二手房买卖合同。

据房产中介方面反映，类似郑女士这样的案例，在近期并非少数。“自从上月初央行宣布降息后，就感觉市场形势明显开始好起来了。”本地一家大型房产中介的业务员老张昨天说。

市住建委统计数据显示，上月市六区共成交二手房11.35万平方米，环比回升近15%，同比升幅则高达51.14%。从二手房成交套数上看，上月市区共成交1315套，较四五月份均有13%左右的上升。

记者从立得、南天等几家大型房产中介处采访获知，在上周央行再次降息后，甬城二手房成交势头比上月更旺。“上周我们的成交量接近100套，已经赶上学区房热时的周成交水平。”南天房产总经理助理薛敏强昨天称。

各区域二手房成交冷热不均

尽管甬城二手房市场成交在降息后重拾升势，但并非所有区域的二手房都畅销。

“我们店最近一段时间的成交并没有特别大的改观。”昨天，两家位于江东老城区位置的房产中介门店经理均这样向记者表示。据他们反映，老城区内的二手房前期降幅普遍相对较小，房东在价格方面咬得比较牢，且房龄普遍偏长、小区环境较差，对“刚需”尤其是其中的婚房类年轻购房者的吸引力比较弱。

同时，一、二手房价格“倒挂”仍比较明显的城西、镇海等区域，二手房的成交同样不佳。如在城西集士港，有在售商品住宅楼盘销售均价9000多元/平方米；而周边二手房如“格兰春晨”、“缘圆”等小区的房源，挂售单价多在万元以上。

相比之下，在鄞州新城区、宁波国家高新区内，新开楼盘的定价和周边二手房挂售价相近。比较之下，购房者就比较容易接受购买这些区域内的二手房。据21世纪不动产宁波区域统计，上月各周，鄞州新城区内的二手住房成交量均居各区域之首。

据记者从多家房产中介处了解，整体而言，当前面积在90平方米上下、总价不超过130万元的次新二手住房，最受购房者青睐。据南天房产统计，面积95平方米多点的二手房源成交最为集中，比例占到总成交房源的63.4%，这类房源的成交均价为13243元/平方米。

个别房东趁势提价

“看市场形势好转而提价的房东，确实有，主要表现在议价空间减少。”鄞州新城区内某房产中介门店的一位业务员告诉记者，他手中一套位于飞虹新村的二手房源，面积97平方米，先前房东要价135万元，132万元也愿意卖；但现在，房东咬死非135万元不卖。宁波国家高新区也有房产中介业务员称，有一套“ART蓝海”小区88平方米的二手房，原先房东挂155万元，最近则将挂牌价提高到了162万元……

但中介普遍反映，此类现象仅为个案。“目前基本上是不着急用钱的个别房东在趁势加价，而真心想要快速把房子出手的，没有这样在做的。”

事实上，据各大房产中介统计，今年上半年内，甬城二手住房每周的成交均价一直只在1.35万元/平方米上下微幅波动，成交回升的当前和成交相对低迷的前两个月，没有太大差别。如南天房产6月份成交的二手房均价为13498元/平方米，而5月份是13396元/平方米。

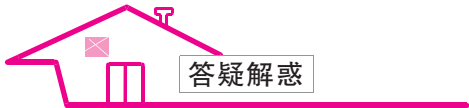
相
关
新
闻

上半年二手房成交环比升逾六成

本报讯（记者 程旭辉）据市住建委统计数据，今年上半年，市六区共成交二手房6132套。而去年下半年，这一数据还不到3800套，即环比增幅超过60%。不过，如果与楼市火爆的2009年同期接近1.55万套的数据对比，则今年上半年甬城二手房的成交量，依然减少了约60%。

年初时候，受春节将至因素影响，兼之房贷政策收紧，市场观望气氛极其浓厚，一月份市六区二手房仅成交300余套，

创下有统计以来的最低值。之后，受二月份省里出台“控制择校”新政影响，学区房大热，三月份二手房成交迅猛上升，当月市六区共成交二手房近1700套，环比涨幅超过220%，成为今年上半年二手房成交量最高的月份。此后的四五月份，市六区二手房的成交趋淡，均维持在1100余套的水平。直到六月份央行时隔3年半后首度降息，甬城二手房市场才重新升温。



答疑解惑

E-mail: nbwbdc@163.com

划拨土地上的房产出售 需注意些什么？

见习记者 张璟璟
通讯员 楼立明 杜晓红 王德忠

上期的“答疑解惑”，我们给读者介绍了经适房期满后入市交土地出让金的政策。按规定，包括经适房在内的以划拨方式取得土地使用权的房产，转让时均需缴纳土地使用权出让金，再办理土地变更登记。

不少市民来信咨询，那些土地性质同为国有划拨的房产，如房龄较大的老房子和部分拆迁安置房，土地收益价款又如何计算？

宁波市国土资源方面回应，目前老三区（规划区内）对国有划拨土地上的个人住宅，转让时暂允许保留划拨性质，也可以补办出让手续；非个人住宅，转让时必须补办出让手续。

个人住宅在补办出让手续时，补缴的出让金价款计算公式如下：土地面积50平方米以下，补交出让金标准暂按照《宁波市城区土地价格管理暂行规定》（甬土发〔1999〕85号）规定的土地权益基准地价执行，最高一类地段为703元/平方米，补交出让金（元）=土地权益基准地价（元/平方米）×土地面积；土地面积在50平方米以上，补交出让金（元）=现时市场评估楼面地价（元/平方米）×20%×房屋建筑面积。

非个人住宅补缴出让金计算也分土地面积50平方米以上和以下两类：土地面积50平方米以下，按交易时该地段基准地价（楼面地价）的20%缴纳土地出让金，补交出让金（元）=基准楼面地价（元/平方米）×20%×房屋建筑面积（平方米）；土地面积50平方米以上，补交出让金（元）=现时市场评估楼面地价（元/平方米）×20%×房屋建筑面积。

补缴土地出让金流程究竟怎样？据记者从相关部门采访了解到，该流程基本上如下所述。

首先，出让人应携带拟出售住房的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》到国土部门，按规定缴纳土地收益等相关价款。同时办理土地使用权出让手续，领取新的《国有土地使用证》。

接下来，出让人携带拟出售住房的《房屋所有权证》、新领取的《国有土地使用证》和土地收益等相关价款的交款收据与受让人一起，按规定到市房交中心办理房屋所有权转让手续，领取新的《房屋所有权证》。

最后，受让人到市房产交易大厅土地窗口办理土地变更登记。

倡导节约，势在必行

节约用水，人人有责

宁波晚报 公益广告