

特别策划

2011年宁波楼市大事件回顾

<<< 上接 A3 版 调控年的那些事儿

一户家庭从 2 月 20 日起是否具备新购住房的资格，即可否在本市行政区域内新购新建商品住房或二手住房，关键看两点：一是户籍；二是截至购房之日家庭已拥有的住房套数。

本地户籍居民家庭，如截至购房之日只拥有一套住房，可再新购一套住房。如已有两套住房，则不允许新购住房，但如果在购房日前已卖掉一套住房，允许再新购一套住房。

非本地户籍居民家庭，判断其是否具备购房资格，除看其截至购房之日有几套住房外，还要视其能否提供纳税证明或社保缴纳证明。如能提供自购房之日起算的前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明，且截至购房日无房的家庭，可以新购一套住房；现已有一套及以上住房的家庭，则只能在购房日前卖掉手头全部住房后，才允许再购进一套住房。

至于不能提供自购房之日起算的前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明的，不管现在有房无房、是否把现有住房卖掉，都不能再新购住房。

上面是大家已经非常熟悉的“甬八条”，“甬八条”的出台对之后的 2011 年宁波的房地产市场带来了巨大的变化，可以说宁波房地产市场全年的走向都围绕着这个限购政策展开。由此可见，政策的力量是空前强大的。



限购后宁波楼市观望情绪蔓延

同时，这座跨江大桥的规模在中承式双肢钢箱拱桥中居世界第一，在钢拱桥中列世界第六。该桥总长 1250 米，桥面总宽 45.8 米，按机动车双向六车道加非机动车道和人行道混行标准建设，设计车速 80 公里/小时。

明州大桥的通车对于宁波房地产市场的最大作用是拉动了镇海楼盘的销售价格。镇海广洋海尚国际、保亿风景九园、丽景英郡、万科城、合生国际城等楼盘均获益匪浅，不少楼盘的销售均价水涨船高。

大事件七

宁波施行一房一价



一房一价施行

“一房一价”是指开发商必须“明码标价”，在售楼处张贴每套房产的价格等相关信息，包括基准价、浮动幅度、综合差价（楼层、朝向、环境等）、销售单价、总价等具体情况，公示后不得擅自上调。且新房的销售价格不经物价部门核准不得销售。

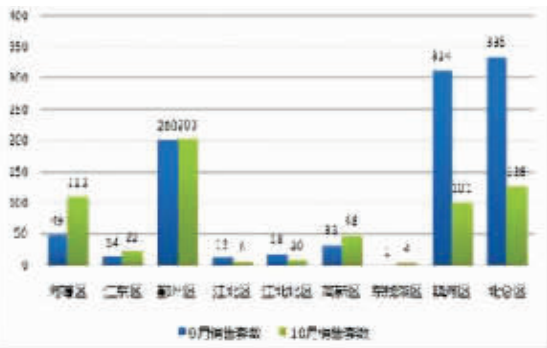
2011 年 3 月 16 日，国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》，规定从 5 月 1 日起，商品房销售必须明码标价。对违反明码标价规定未执行“一房一价”的房地产开发企业，将处以每套房 5000 元罚款。构成价格欺诈的，将没收违法所得，并处违法所得 5 倍以下罚款；若没有违法所得，则处 5 万元以上 50 万元以下罚款。

根据国家发改委“一房一价”的规定，开发商需要公开的资料包含预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、套内面积、优惠折扣、每套商品房销售状态、楼号、楼层、房号、每平方米单价、每套销售总价、物业服务内容和收费标准等超过 30 项内容。

另外，根据《商品房销售明码标价规定》要求，商品房销售明码标价后，各地开发商可自行降价，但涨价必须重新申报。新政施行后，低迷了一个季度的宁波房地产市场新房销售量略有回升，但和新增房源的数量相比，这个成交量也不能说有很大起色。

大事件八

“金九银十”的悲剧



2011 年 9-10 月宁波区域住宅成交

下转 A5 版

大事件四

宁波首起因限购引发的纠纷

镇海区的刘女士因为投资买房与楼市调控政策相抵触，惹出了麻烦。2010 年 9 月，刘女士经中介介绍，看上了位于镇海区蛟川街道银凤晓月小区的一套房子，最终以人民币 68 万元的价格与房主余先生签订了房屋买卖协议。

银凤晓月小区属于拆迁安置房屋，签约时三证还未做出，双方约定刘女士先付定金 8 万元，待余先生三证做出后立即协助刘女士办理过户手续，手续办妥后再支付剩余房款。同时，双方还约定，合同签订后至过户时如果遇镇海区实行新的住房交易政策，双方另行

协商，协商不成不作违约处理并解除合同，已付的定金不计利息退还刘女士。

2011 年 2 月，银凤晓月的三证陆续分发到业主手中，余先生领到三证后立即与刘女士联系，希望双方按照约定在 20 日内办理过户手续。但此时正值“国八条”限购令施行中，宁波的“禁购令”也于 2011 年 2 月 20 日起实行，已拥有 2 套住房的刘女士根本无法办理过户手续。余先生认为错不在己，拒绝退还定金。在协商不成的情况下，刘女士无奈将余先生诉至镇海法院，要求依照合同约定返还定金 8 万元，镇海法院受理了这起案件，称其为楼市限购后第一起因“限购”引发的房产纠纷。

大事件五

第九届中国家博会在宁波开启



家博会

2011 年 4 月 8 日，第九届中国国际家居博览会在宁波国际会展中心盛大开启。展会共分 7 个展馆，展览面积 6.5 万平方米，标准展位 3300 余个，设立房地产、厨房、卫浴、太阳能、建材、家装、家具、家饰等八大展区，涵盖了家居上、中、下游产业链。

在房地产板块，这次展会吸引了万科、中海、绿城、雅戈尔等全国 30 多家知名房地产企业参展，共展出楼盘 50 多个，其中包括 10 多个山东、海南等外省的楼盘。在所有参展楼盘中，商业与住宅楼盘参展比例达到 1:3。而参展的住宅楼盘基本呈现出了以中小套型、普通住宅为主的格局，90 平方米以下住宅占 38.7%，90-140 平方米之间的住宅占 45.2%，140 平方米以上住宅占 16.1%。

在家博会开启前三天的 4 月 5 日，央行年内第二次加息。

大事件六

明州大桥通车带动镇海房地产

2011 年 5 月 5 日上午 10 时，北连镇海、南通宁波国家高新区、横跨甬江的明州大桥举行通车典礼。这座跨江大桥的通车，也宣告宁波“五路四桥”项目在历经 5 年多的建设后，于当天全部完工。

明州大桥采用全钢结构，一跨过江、气势雄伟。该大桥集斜拉桥、拱桥、悬索桥等桥梁施工工艺于一身，是目前宁波单座在建桥梁中采用的施工工艺最多、最复杂的一座。



明州大桥的通车带动镇海房地产发展