



## 担心房地产26条救市政策明年不再延续

# 宁波二手房客追赶政策“末班车”



救市政策明年是否延续,成为人们关注问题

房地产市场的2009年被称为政策年,宁波楼市的火爆在一定程度上跟政府出台的26条救市政策关系密切,时光一晃已经快到2009年岁尾,因为26条救市政策持续时间是从2008年12月31日到2009年12月31日,很多二手房客户为了契税和利率上的优惠,纷纷在最近出手购房,追赶政策“末班车”。“进入十月份,二手房成交量的明显增加,和客户追赶末班车不无关系。”宁波南天房产企划部经理薛敏强昨天对记者说道。

□记者 徐晓 王薇

### ●市场大势 二手房成交量,“银十”为何反而超过“金九”?

2009年,宁波救市的26条政策细则开始执行,二手房交易营业税、契税、个人所得税、房贷利率、公积金、购房人户……围绕这些关键词的优惠全面铺开,套用宁波一家房地产公司老总的一句话就是:“我们几乎把能想到的优惠政策全都搬出来用了。”政策引发了强烈的效应,在上半年的宁波二手房楼市,甚至出现了一周的成交量高过去年一个月的成交量。

在国庆黄金周结束后的这段时间,宁波市二手房成交情况延续了9月份的强势局面,与以往同期比较都有大幅上升。据来自南天房产的信息来看,10月12日至10月18日期间,南天房产二手房成交143套,比上周增加54套,成交量增加三分之一,其中住宅成交112套,比上周增加29套,成交形势十分良好。宁波一位二手房中介公司负责人向记者表示,九月份是宁波楼市传统的旺季,被称为金九银十,一般而言,“金九”的成交量会大过“银十”,但是由于不少客户抢着赶上末班车,成交量放大,十月份的成交量很可能会超过九月份。

### ●客户动向 为了赶上政策“末班车”,全家出动找房

家住江东白鹤新村的周巍一家人,这几天每天吃完晚饭后,周巍和老婆以及父母四个人,就兵分四路去宁波各个方向去找合适的二手房,“现在宁波新房太贵了,只能去购买二手房,主要是我听说购房人户政策今年年底就要结束了,而明年是否继续还不知道,加上今年二

手房营业税特别优惠,因此想赶紧找个100平方米以上的房子把夫妻两人的户口给落了,因为担心时间来不及,所以这几天晚上都在加班找房。”

在21世纪立得房产旗舰店,记者遇到不少赶来咨询营业税税费优惠何时结束的二手房客户,

“现在宁波的房子动辄都是一百万以上,营业税税费5.6%左右,就是五六万,所以要赶紧在今年把事情给办了。”一位姓刘的阿姨买了一套时代新居两年房龄以上的房子,“今年只要两年以上就可以免营业税,而以往要五年以上。”

### ●特别注意 购房者要注意各区域过户时间不一样

购房者抢末班车过户,这一点无可厚非,但是需要购房者注意的是,各区域的政府部门过户时间是不一样的,老三区在二手房合同签

订后,一般一个月时间就能把新房产证、土地证、契税证明做好,但是鄞州区要稍微慢一些,而在江北北区的洪塘等地时间就更长了,一般

要三个月甚至更长的时间。购房者如果对于这一点不注意的话,很可能过户时已经是2010年了,可能就享受不到2009年的优惠政策了。

### ●政府声音 “现在还不确定”政策是否延续

在2009年实行的宁波26救市政策明年是否会继续呢?记者就此采访了宁波市建委相关人士,该人士表示,这个问题现在很敏

感,目前还不确定,相关部门正在研究中。

而记者从实施24条救市政策的杭州等地了解到的情况是,由于

今年楼市过于火爆,房价上涨太过迅猛,从稳定房价的角度考虑,一些其他城市明年不大可能会继续实行优惠政策。

### ●相关新闻 区域地王打乱宁波房价体系

“乱套了!为什么洪塘、集士港的新房居然能贵过江东的次新房?”一位多年的房地产从业者向记者说道。记者从多家二手房中介了解到,近期海曙区成交较前段时间再次出现的量价齐升的情况,据业内人士分析,主要影响因素是由于宁波城投成功竞得城西

薛家地块而致,导致该区域二手房价格在近期内出现了大幅上涨;但是这种过快上涨的情况,并没有阻碍市场继续放量成交趋势,反而让更多购房者加快了购房步伐,前期购房欲望不是很强的市民,也争相选择近期出手。但是这种区域地王拉动房价的做法,不得不警示我

们,市场短期内出现较大风险的概率也逐渐加大;对于刚性需求客户来说,该风险没有成为阻碍近期购房的打算;但是对于投资者来说,由于利润空间逐渐被压缩,在选择投资时,要改变以往的心理预期,做到不追求至高点,只需求合适价位的心里。

第十四届住博会重要活动,2009年全国工商联房地产商会多个高峰论坛将于10月29日至31日在南苑饭店举行。海内外房地产基金、投资银行等金融机构,政府领导、行业企业家、专家学者、商会国际合作伙伴及其他行业人士800余人赴会。

## 携手全国工商联房地产商会 住博会多个高峰论坛月底举行

全国工商联房地产商会拥有会员近5000个,涵盖全国各省市和港澳地区。商会举办的高峰论坛作为中国房地产业界平等对话、同行交流的平台,已成为行业内规模最大、规格最高、影响最广的顶级盛会,具有权威、高端、前瞻、务实的特点。全国工商联房地产商会高峰论坛此前已连续成功地举办了八届,举办地点都是选择在首都、直辖市及个别省会城市。而第九届论坛却破天荒选在地级市宁波举办是事出有因的。首先,宁波近年来城市建设业绩令人瞩目,而且具有巨大的发展后劲和潜力;其次,宁波已连续成功地操办了十三届国家级住博会,影响波及全国乃至海内外,为房地产业持续、稳定发展发挥了不可低估的作用;再是住博会组委会历经数年的不懈努力、积极争取,以及本身具备的组织大型论坛的能力。在上述的背景下,全国工商联房地产商会第九届高峰论坛在宁波举办是水到渠成的事。商会领导认为由宁波举办本届论坛是绝好的选择,是最合适不过的,这是高层领导对宁波城市地位的肯定,也是对住博会的高度信任。

本届论坛的主题是推动国际合作,倡导低碳体系,创新金融工具,共建精瑞家园,是一次汇聚土地、资本、智慧、人脉及公共资源的盛会。主要

议题有:  
中国地产电视专题论坛。由中国最具影响力的电视媒体深度介入,与全国工商联房地产商会共同就当前房地产的热点话题进行深入的分析、讨论,发表权威观点,并提出相应的对策,为行业与市场探索发展、变革之路。论坛上发出的行业声音与权威观点,将通过中央电视台传播得更远,影响更广。

海外不动产投资高峰论坛。海外投资已成为企业分散投资风险,确保稳定、持续发展的有效途径。如何科学投资海外,规避法律、金融、管理风险是投资者急切想要了解和掌握的。继首期美国资产性投资考察后,海外合作伙伴与国内先走出去的同行将带来他们的心得。届时还将举办专场合作洽谈,为供需双方牵线搭桥。

论坛还将提供企业融资平台。不仅有首支中美绿色地产基金的发布,还将成立商会金融专业委员会,更有来自美国、新加坡、香港以及中国内地数十家地产基金、投资银行的积极参与。另外,来自全国10个城市近50幅地块在会议现场进行展示、招标,为企业的选择投资机会提供方便之门。

本届论坛由全国工商联房地产商会、第十四届中国(宁波)住博会组委会主办。

### 新闻链接

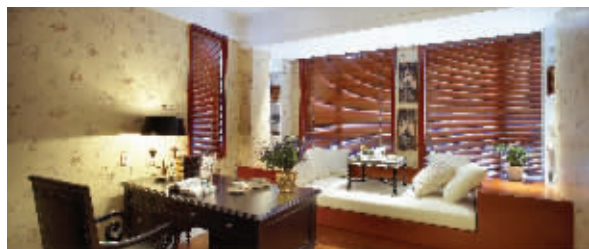
### 众多外地楼盘将亮相住博会

住博会历来是吸引外地房地产开发商的一个展会,今年更是如此,外地参展楼盘的数量超过以往任何一届。在得悉第十四届住博会将于10月底举行的消息后,纷纷来电来函来联系展位,远至海南,近在周边,不一而足。其中,嘉兴地区参展楼盘的“阵容”特别强大,共有16家房产开发企业携各自的精品楼盘参

展。而作为嘉兴唯一的权威性专业房地产市场嘉兴市房地产展示交易中心更是不遗余力,将中心储备的50余个楼盘择其精要前来参展。这些都为宁波市民在家门口选购外地房产提供了极大方便。

据悉,嘉兴市所有参展楼盘均价为每平米5000元,同时将免费提供现场察看和团购等优质服务。

### 城南公馆实景样板区盛装开放



10月17日,城南公馆实景样板区揭开了神秘的面纱,本次开放的实景样板区主要包括情景生态庭院及两大样板户型,约1万平方米的生态庭院,植被、绿化、水景、景观亭、情趣雕塑、风雨连廊、精装修入户大堂全部到位,加上约90、130平方米两大经典样板空间。

与一般样板房开放不同,城南公馆本次实景样板区着力营造一个可观、可憩、可玩的体验场,而约1万方情景生态庭院的开放,则为广大意向客户提前展现了未来的生活图景。

城南公馆以“优加生活”理念打造样板空间:约90平方米A户型的“2+1可变空间”,南向阳台正对生态庭院景观;约130平方米户型的270度景观阳台,厨房、主卧延伸出空中花园,主卧、书房、主卫、走入式衣柜采用一体化设计;90㎡、130㎡两个户型均设计了多个大飘窗,大的进深可达约90厘米左右,各户型不经意间的附加值空间,让到场的客户觉得物超所值。

据悉,继全景样板区开放之后,城南公馆首批90-130平米精品房源也将于10月下旬正式开盘。