

说楼市

才一个月, 观望的楼盘成交均价就上涨了3000元/㎡。市民徐女士直言, 看不懂宁波楼市了。

“感觉再点一把火, 房价似乎会再次大飞起来。”向来理性投资买卖的徐女士, 开始有些忧心。

就在同时, 中指院宁波分院的数据显示, 上周, 宁波市六区商品住宅的成交均价今年首次突破了16000元/㎡, 为16323元/㎡, 较上周上涨18.84%。

16000元/㎡的成交均价, 究竟意味着什么? 据该机构的统计显示, 自2011年1月至今, 只有11周的周成交均价超过16000元/㎡, 最高点出现在2012年的第15周(4月2日~4月8日), 成交均价高达18036元/㎡。

记者 张颖

“井喷”的改善盘加速楼市升温

六区商品住宅成交均价今年首破16000元/㎡, 较上周上涨18.84%



漫画 章丽珍

下半年高端化趋势愈发明显

“改善楼盘的集中式推出, 在一定程度上会拉高成交均价。”中指院宁波分院的分析师陈诚表示, 7月下旬, 一些拥有地块吸引力和好结构设计的品质楼盘齐刷刷上市, 进一步释放了中高端客户的需求。

上周, 宁波市六区商品住宅成交1431套, 较上周增加486套, 成交面积17.89万㎡, 较上周上涨47.49%。成交结构仍然以120㎡~144㎡

品质型改善住宅为主, 总共成交503套, 占比35.65%; 其次是100㎡~120㎡的首改产品, 占比22.47%。而这种结构比, 已延续数周, 改善型占比数在稳定的小幅上升。

“这种趋势, 在下半年会更加明显。”陈诚表示, 自2015年底开始, 土地的出让价格都不菲。他指出, 出让土地的价格体系与楼盘推出结构的趋势, 令中低需求市场将受到挤压,

而这种趋势在短时内难以逆转。

据了解, 去年四季度至今年7月份, 共有11块土地的出让成交楼面价超过万元。而拿走这些高价地的开发商大都明确表示, 欲将地块打造成中高端或高端类项目。这意味着, 下半年至明年可能会有不少高价盘将纷至沓来。同时, 高价地也影响了周边的楼盘销售价格。7月, 海曙鄞奉

片区鄞奉片区HS17-03-06地块的楼面价更是高达16825元/㎡, 创近6年宁波地块单价之最。记者了解到, 地块成功出让后, 其周边一手在售楼盘成交价格有明显的上涨。

进入8月, 又有三块起始价均超过8000元/㎡的优质地块挂牌。鄞州区长丰地段YZ13-01-a2地块的起始价更是高达9200元/㎡。可以预见其成交楼面价的冲高姿态。

涨房价, 控房源现象或生

7月, 徐女士看中了位于鄞州鄞县大道与百梁北路交叉口的一个楼盘。当时, 了解到的成交均价为17000元/㎡。

“前两天, 再去问时, 成交均价已达到20000元/㎡, 这个上涨速度让我无法理解, 楼市真的好到这种程度了吗?” 在徐女士看来,

宁波楼市的房价已经稳稳当当好几年, 今年出现的变化实在太明显。

就在7月下旬, 市区新开三个楼盘都在开盘当日迎来了疯狂抢购, 令人不禁回想, 曾经排队买房的节奏又来袭。

许先生则更为冷静。之前, 他看中江北万达附近一个楼盘, 一期推出的

3号楼房源早已被订完, 令他不得不等着二期推盘。结果却令他大吃一惊。“当时, 销售顾问称二期马上就要推出, 让我等些日子就行。可到了差不多再推的日子去售楼处, 得到的回复却是‘我们要存货, 3个月后再卖’。”

在之后的聊天过程中, 许先生得出了结论,

盯着二期房源的客户很多, 原本透露的价格似乎有要被抬高的趋势。“房价随市场涨正常, 但开发商的这种做法让人觉得在控制房源抬价。”他坦言, 一开始确实迫切想买该楼盘的房子, 如今三个月的等待期反而给了自己时间冷静, 作更多地比较和考虑。

市场表现有些“不太冷静”

在宁波楼市中高端化趋势的推动下, 改善型客户的消费力度能够持续多久? 业内人士极为关注。

“改善型楼盘卖得好, 很大程度上取决于楼盘的品质及有余钱购买中高端产品人群对于通胀的心理预期。在这一轮的热卖中, 品质一般的改善型产品并未尝到甜头, 价格也没有水涨船高。”房产资深人士袁亚刚认为, 对于接下来的市场来说, 因为之前低价宅地出让少, 开发商拿地意愿小, 使得新增供给大大削弱, 刚需人群只能去二手市

场。加上近几年的棚改政策, 使得二手市场在未来会被推动。

针对当下周成交价格有了一个高位突破的情况, 他表示, 一些品牌楼盘占据着优质的区域方位, 一旦开盘在短时间内能够极大程度拉动楼市成交价格。他也提出, 当纵观同级别其他城市, 宁波的房价上涨速度相比, 已趋于缓慢。“前几年, 房价跌得比较深, 现在虽然在上涨, 但从业界看, 可以说尚处在‘弥补期’。热点地块的上升速度在外来房企看来, 相当便宜, 因此在竞拍土地时, 他

们毫不手软, 也不担心未来房价的陡坡式提升。而对于类似城西如集士港地块, 曾经最高房价升至14000元/㎡, 下跌后至今仍维持在10000元/㎡左右。”

也有人表示, 现在的市场表现有些“不太冷静”。一名房产销售高管告诉记者, 高价地块和中高端楼盘的不断推出, 若市场改善型群体持续追捧, 且形成热度势头, 不排除会引发新一轮的房价大涨。“这很像客户与开发商的一场博弈。房价在涨, 人们的心理预期被提高, 觉得会涨到停不

下来, 当这种想法成为大多数人的共识时, 就成了市场飞跃的驱动力。”房子还未到供不应求的地步, 一些热销楼盘拥有近千套房源, 最先拿出来的也不过20%-30%的房源。此外, 楼市成交的火热, 很大程度上源于信贷的宽松, 对于二套房甚至三套房贷款的宽松, 但这种宽松信贷政策, 还会持续多久或者调整成何态势, 是一个不确定因素。即便鼓励政策结束, 销售压力也需要一段时间观察, 而房价, 可能依旧在高位。

证监会:

上市公司融资不能用于拿地

7月28日, 证监会在之前的保荐机构专题培训会上透露, 上市公司再融资审核新增内容包括, 不允许房企通过再融资对流动资金进行补充, 募集资金只能用于房地产建设而不能用于拿地和偿还银行贷款。

对于上市房企而言, 通过公开发行业和非公开发行业进行再融资的渠道被收紧, 房企想从资本市场低成本“补血”变得困难。 据新华社

银监会:

开发商拍地资金来源减少

7月28日, 银监会回应, 《商业银行理财业务监督管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)已经下发至各银行, 目前处于内部研究论证和征求意见阶段。这个文件通过加强银行风险管理, 将直接影响开发商拿地资金的灵活性。通过资管获取资金的利率此前在7%-8%之间。纯信托的资金来源多样, 《办法》会让资金来源少了一块, 开发商如果撇开银行单独募集资金, 成本则会达到12%以上。 据新华社

相关链接

江东区新开两个延伸网点 办理部分公积金业务

商报讯(记者 张颖 通讯员 秦臻琳)昨日, 记者从市住房公积金管理中心获悉, 江东区已新开两个延伸服务网点。本月起, 市民可就近前往办理部分业务。据了解, 两个网点分别为中国农业银行宁波市分行营业部(彩虹北路88号 地铁1号线江厦桥东站、舟孟北路站出口)与中国银行宁波市东钱湖支行(和济街7-9号)。

需要注意的是, 延伸服务网点不能办理包括现金缴款、需要中心开具转账支票和存单、审核批准在内的业务。职工到延伸服务网点办理提取业务, 需提供提取人本人的银行借记卡(不支持异地开户的卡、不支持信用卡)。目前服务网点支持以下六家银行的借记卡: 工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、宁波银行。