

“土地供应、限购发布、核心区块划定” 三大政策组合看

宁波城市发展有保护,有推进,有机遇

4月23日,宁波市限购限贷政策出台。政府、专家、开发商解读不断,楼市的成交占比也出现了“圈内缩,圈外增”的明显变化。

值得关注的是,限购前三天(4月20日),市国土资源局发布了《宁波市区2017年度国有建设用地供应计划》,限购后的第五天,《宁波市城市规划区内重要地段和重要建筑目录(2017年)》公布,未来宁波九大核心区块出炉。

三大政策相继出炉,表明了市政府对于宁波城市未来发展的大方向。为此,记者采访了业内专家,从未来土地供应及目前限购情况出发,结合九大核心区块的地理位置进行解读。

对比宁波市区2016年和2017年的国有建设用地供应计划后,记者发现,海曙区、北仑区、东钱湖的供应量都

有120%以上的增幅,镇海区总量增长不少,但有近40%是拆迁安置用地。而江北区、高新区基本与去年的供应量持平。值得注意的是,包括东部新城在内的鄞州区的住宅用地供应量出现了负增长,鄞州区的宅地供应比2016年减少38.72%,东部新城也减少了10.57%。

这样的供应变化,将对未来宁波楼市发展带来何种影响?业内专家薛敏强表示,增加土地供应充分显示了政府“对症下药”的良苦用心,通过供给侧的改善缓解市场供不应求的局面,从而让房价的涨幅得以放缓,而鄞州片区和东部新城是过去市场关注较为集中的区域,土地供应的缩减,可以保证市场平稳健康地发展。

结合本次宁波限购“以路为界”的情况,我们也能发现,今年政府推出的住宅用

地,大部分位于限购区域以外,不少专家认为,这是政府为宁波城区发展“打的一套组合拳”。

宁波天时利咨询公司研发部经理张美君表示,限购实行后,圈内需求可能会外溢到圈外区域,宁波的限购抑制了高价房的成交量,使对应需求往圈外相邻区域外流。例如,东部新城的需求很可能外溢至镇海,限购后开盘的院士廷访客增多,就证明了这一观点。

目前,南部新城和东部新城快速发展,并且日趋成熟,土地资源的相对稀缺,也会使得未来价格相对坚挺。而海曙区也会在这一轮土地供应增加的推动下,形成“城西开发崛起,老海曙文化保护”的格局。

另外,东钱湖区域利用其天然优势和快速建设的步伐,融入市区指日可待。而姚江北区

的发展主要取决于奥体中心建设的推动。张美君还认为,2017年土地推量相对加大,但总体来说限购区域内楼面价会回归理性,但限购区域外的土地价格涨势压力较大。4月26日,宋都以8770元/平方米的楼面价拿下奉化地块就是一个案例。

宁波城市发展有机遇,市民宜居选择更为丰富。宁波南天房产市场总监庄艳表示,9大核心区块中,慈城新城、东钱湖新城、骆驼行政办公商贸中心、镇海新城庄市片核心区、北仑城区中心区这5个区域均属于不限购板块。这对想在圈外居住生活的购房者来说,算是一个利好消息。特别是慈城新城和东钱湖,这两个板块不仅有历史文化底蕴,还有湖光山色,更有高档住宅配套设施,是宁波都市又一张靓丽的新名片。

记者 张小飞

政策答疑

限购政策出台后,不少市民通过“宁波新房客”微信平台咨询购房问题,记者梳理了几个典型问题,并联系宁波市房地产市场管理中心作出了解答。

1、问:我现在有两套房,一套在海曙区(限购范围内),一套在洪塘新城(限购范围外),是否能在限购范围内再买一套房?

答:已有住房数量的标准以行政区域为准,包括海曙区、江北区、鄞州区。因此,根据问题的实际情况,属于限购人群,现在不能在限购区域内购买住房。

2、问:我打算购入鄞州区(原江东区)白鹤新村的房子。在限购区域商品住宅项目清单上,没有看到这个小区,是否不算限购?

答:凡在限购区域内的小区楼盘,不论在不在清单上,都属于限购项目。清单只是为了便于市民大致了解限购区域内的楼盘项目,仅供参考,具体限购范围以市政府文件划定为准。

3、问:我在限购区域内已经有3套房子了,现在我所在的老小区即将面临棚

户区改造,我打算选择货币安置,到时候购房,是否会限购?

答:根据四部门《关于落实住房限购政策有关事项的通知》第九点:“2014年10月1日起,海曙区、江北区、鄞州区行政区域内选择货币补偿的房屋被征收人,持房屋征收货币补偿协议原件在限购区域内购买住房的,可不受限购政策限制。”

所以,2014年10月1日起海曙区、江北区、鄞州区行政区域内选择货币补偿的房屋被征收人,持房屋征收货币补偿协议原件在限购区域内购买住房的,可利用棚改资金到限购区域内购房。

1、扫码关注“宁波新房客”微信公众号

2、编辑#购房答疑#+“你想咨询的问题”,或#投诉曝光#+“你想反映的情况”,发送至“宁波新房客”。



最后清仓! 延期至5月1日 宁波大剧院 精品红木大抢购

<p>刺猬紫檀餐桌7件套 特价1.68万</p>	<p>大床 特价1.98万</p>	<p>明式沙发6件套 特价1.88万</p>	<p>象头圆桌 特价1.88万</p>	<p>休闲方台5件套 特价3000元</p>
--------------------------	-------------------	------------------------	---------------------	------------------------

营业时间: 9:00至20:00 电话: 13586565535
地点: 宁波大剧院一楼大厅(江北区大闸路1号)

现场惊喜大放送
现场惊喜大派送: 将本版内容拍下并分享微信朋友圈, 集赞38个赠送价值58元红木手串; 集赞88个赠送价值188元红木筷子一组。赠完即止。领取时间: 营业时间内 详见院内海报