

上接A05

宁波楼市 在“抢”声中 一路狂奔

记者 程旭辉

涨价，涨价，继续涨价……

在需求旺盛的情况下，上半年宁波房价呈加速上扬之势。

新房方面，据华星房产统计，截至6月末，市区成交均价约2.1万元/平方米，同比涨幅约20%。不过，因为有限价，同时在2017年已经大涨过一波，购房者对房价上涨的感受还不算特别强烈。像江北那个楼盘，据透明售房网显示，其于今年1月份、4月份、6月份共三次领取预售证时的备案均价，分别是26247.10元/平方米、27540.50元/平方米和27234.40元/平方米。

上半年二手房市场的整体价格涨幅，也差不多在20%左右。据南天房产逐月统计数据，2017年，市区二手住房每个月的成交均价基本在15000元/平方米上下小幅波动；而进入2018年后，曲线明显变陡，至今年5月份，成交均价已经达18561元/平方米。

但相比于限价的新房，二手房市场上房东频繁涨价的情况甚是普遍，购房者对房价快速上涨的感受也更为强烈。

据房产中介反映，今年上半年，经常会碰到房东临时加价的情况。买房的人看完房决定买了，把房东叫过来谈价格，然后就说要加价，少则加三五万，多的加二三十万——有些大面积、高总价的二手房源，更是50万、80万甚至上百万地加。

盛世天城那家中介门店的老板老杨告诉记者，他们店里有一套二手房卖了一年半了还没卖掉，因为房东“一有客户看房就涨价、一有客户看房就涨价”，总价从180万元一路涨到了现在的250万元，房东还不肯卖。

“如果买卖双方谈定了价格三天之内不签合同，那三天之外房东几乎肯定要再涨价，两三千、三四万地往上涨了。”老杨说。

而如果把时间放长到两年，从2016年下半年至今年上半年，不管是商品住房还是二手住房，价格已经翻番的例子则比比皆是了。



谁在买房？

综合楼盘及中介的反映，今年上半年宁波楼市中的购房者，主要还是以自住为主，包括：落户政策放宽后，在二手房市场购置小套型用于入户的；在二手房市场和新房市场为子女购置第一套自住住房的；卖掉手头多套老房子换购改善型新房的；把手头房子留给子女，自己新购置一套的……

但是投资的、炒房的，毋庸讳言，也是当前宁波楼市的一支购房力量，尽管没有确切的统计数据来显示这股力量究竟占比多少。采访中，手头有闲钱、出于财富保值增值目的而购置房产的人尤多，其入市理由包括：可能会通胀，未来钱会更不值钱，又没有其他好的投资渠道，还是买房安心；相比周边城市，宁波房价还不算高，看涨；地价拍得比周边二手房挂牌价都高了，看涨；大家都在抢房，跟风也买着再说……而在杭州湾楼市中，有不少上海、杭州、温州等地过来的炒房客，已是公开的秘密。

反过来看，购房者的种种入市理由，其实也就是今年上半年宁波楼市量价齐升的原因所在。特别是包括新落户人群、棚改人群在内的各类购房需求的增加，以及供应的偏少——有统计显示今年以来市区开盘套数同比下降了32%，导致市场供需失衡，新房市场一房难求，库存持续下降。

而地价的高企，则进一步加剧了购房需求的恐慌性入市。像3月份海曙气象路两宗宅地分别被拍到18720元/平方米、19650元/平方米，比联丰一带的老小区二手房价格都高；4月份，又有高新区一宗宅地拍至20750元/平方米的封顶价。

今年上半年，尽管土拍市场上像2017年那样的100%溢价率的情况很少见，但这是建立在出让土地起拍价提高的基础上的，从成交价看，地价水平其实是更高了。华星房产统计显示，上半年市六区土地整体成交价同比涨幅达到了23%。

说到底，楼市成交的冷热、房价的涨跌，是供需状况变化与心理预期变化相互作用的一个结果。从上半年宁波楼市表现看，房源供应有限而致“抢房”“光盘”场景频现、房价不断走高，进一步加剧了购房者的恐慌心理，购房需求加速入市，进而又令供需失衡状况持续难解，如此循环，终至一路狂奔之态。

楼市
这半年