



七月 八月

楼市怎么就熄火了呢?

“购房需求被严重透支了。”在21世纪不动产宁波区域副总刘杰看来，这是进入下半年后宁波楼市成交大幅下降的主要原因。就其所在公司而言，“今年前7个月，我们的成交量已经和去年前11个月的总量相当。”

记者也注意到，今年成交最旺的3月至6月，市区二手房成交总套数接近3.5万套，约为2017年全年成交量的55%，更只比2015年全年的成交量少了800余套。

房产运管部经理张鑫科指出，大学生购房补贴政策结束，“落户新政”激发的购房需求基本释放完毕，拆迁购房需求因为政策转向趋减，这些因素也导致了当前市场需求的不足。

同时，房贷利率高企——现在一般需要在基准利率基础上上浮20%至25%，银行放款时间甚至长达半年，也进一步抑制了购房需求。

事实上，不仅购房需求在今年上半年已被提前透支的迹象明显，房价也被认为是如此。

从市区二手住房成交均价看，据21世纪不动产宁波立得方面的统计，2017年从年初的14000元/平方米左右涨到年底的约16700元/平方米，全年涨幅约19%；今年6月底的成交均价在19500元/平方米左右，算下来半年涨幅接近17%。也就是说，今年上半年几乎和去年全年涨得一样多。

房价在高位基础上的进一步快速上涨，显然会影响到购房者的购房能力。

另一个关键因素，是国内其他城市如厦门、杭州、南京乃至北京、广州这些一线城市近期不断传出这样一些消息——楼市成交大减，开发商开始打折促销，房价出现实质性下跌，土地流拍或者成交价较前2年大跌……还有房产税似乎也山雨欲来。而楼市调控政策的高压态势，则毫无放松迹象。

这种种显然是利空楼市的消息，事实上在宁波楼市内也已经有实际的体现。最明显的变化就是土地拍卖市场由火爆趋于冷静，挂牌之初被认为是“黄金宝地”、有成为板块“地王”潜质的地块，近期最终都以底价或低溢价成交。

在业界人士看来，这样的消息面，不可避免地会影响到购房者的心理预期。市场火爆时候大家一拥而上，生怕现在不买，房价还要涨；而待市场走冷，风声四起，大家就越不敢买，生怕套进去。

而在更宏观的层面，当前中国经济在内部和外部都面临一些挑战和不确定因素，这同样也会给楼市走势带来变数。

当然，业界人士也表示，进入下半年之后宁波楼市成交的寡淡，不能排除季节因素。天热的夏季，是楼市传统的销售淡季，不仅购房需求走弱，开发商推盘的意愿也不强。

市场还会好吗?

在已经进入楼市所谓的“金九银十”传统旺季的今天，市场成交的重新回升，尚无明显迹象。二手房市场的成交形势，被从业者称之为“这一波行情开启2年多来从来没有过的淡”；市区新房市场9月第一周的销售量为1146套，环比下降10%。

“‘金九银十’的市场，不太可能会有起色。”21世纪不动产宁波区域副总刘杰如此判断。在他看来，影响近段时间宁波楼市成交持续走低的因素，不管是内部的还是外部的，都很难会在年底前改变或消失。如果成交持续低迷，不排除最后会影响到房价的下调。

南天房产运管部经理张鑫科则认为，在政策没有大起伏的情况下，二手房市场走势会相对比较平稳。

对于何时成交量会回升？有业界人士估测有可能会在临近年底的时候。届时，随着开发商各项资金支付压力增大以及回款需求提升，新房市场不排除出现打折促销、以价换量的情况，从而提振市场成交。

“只是在限价的大环境下，开发商前2年拿地价格又普遍比较高，利润空间有限，以价换量的操作空间不会太大，除非开发商债务压力很大，不惜代价也要想方设法回笼资金。”有本土房产公司营销负责人表示。

如果宁波新房市场的价格像广州、厦门、杭州等城市那样出现折让、下调，二手房的价格也难免相应生变，进而影响到二手房市场的成交。

当然，谁也无法断定宁波楼市接下来会怎样？不管是楼市调控政策、购房者的心理预期和判断、开发商的资金及债务状况和融资渠道、银行的房贷政策、土地供应量和地价等直接影响楼市走势的因素，还是货币政策、财政政策等间接影响因素，在当前宏观经济环境的不确定中，随时都可能发生变化。

一切，都尚待时间观察。

行业资讯

中行宁波市鄞州分行开展夏日送清凉活动

“谢谢你们，谢谢中国银行！”环卫工人张阿姨喝着中行宁波市鄞州四明路支行工作人员递上的矿泉水连连道谢。

今年入夏以来，宁波地区高温依旧，中行宁波市鄞州分行切实履行社会责任，在分行营业部、辖属四明路支行、江东支行、百丈支行、五乡支行等该行营业网点，利用“温暖角”为高温下的城市公共服务工作者

提供休息场所，并免费供应矿泉水、湿巾、藿香正气水、创可贴、风油精等清凉用品，向高温下坚守的城市工作者致敬。

活动开展以来，每个爱心点平均每天接待城市工作者10余人次。炎炎夏日，中行宁波市鄞州分行夏日送清凉的爱心行动，得到了广大城市工作者和客户的高度赞赏。

工行宁波市分行“提升金融素养 争做金融好网民”活动开启

近日，工行宁波市分行开启“2018年‘金融知识普及月 金融知识进万家’暨‘提升金融素养 争做金融好网民’”专项消保宣传活动，以持续引导广大金融消费者弘扬金融正能量，提高社会公众防范风险和正确使用金融产品的意识。

此次活动工行宁波市分行通过开展社区金融宣传教育活动，深入推进开展“金融普惠 校园启蒙”国民金融素质教育提升工作，积极开展金融知识教育“数字化”宣传，展开金融素养教育，推进金

融知识宣传普及活动。通过积极开展“金融好网民”典型案例征集，做好线上线下分享展示；着力做好开展金融知识进校园活动，宣传抵制“校园贷”、“现金贷”等金融知识，帮助学生群体树立理性消费观，积极开展“争做金融好网民”、“远离校园不良网络信贷”宣传教育行动。通过积极开展线下常规宣传活动，着重突出非法金融活动风险提示，提升公众防范非法金融活动的能力。

沈颖俊