



## 圈内圈外两种景象 上半年,宁波各大楼盘冷暖自知

记者 钟婷婷



刚刚过去的2019年上半年,宁波楼市给人的感觉是热得发烫——动不动就排队“抢房”,动不动就瞬间“光盘”。相信不少人为了能买到一套房子,绞尽了脑汁、托遍了关系……

也许,我们只是听到了那些能听到甚至有意让我们听到的尖叫声。

记者从宁波市房管中心获得的权威数据显示,2019年上半年,除奉化外的市五区,共成交商品住宅21408套,同比下降了25.7%。

各大楼盘,冷暖自知……

### 1 市场气氛先抑后扬

“年初时候,客户心态还普遍较犹豫。”江北某楼盘案场经理的这句话,可为2019年刚开年时甬城楼市气氛的典型表述。

持续了2018年整个下半年的那种冷意,在进入2019年后仍未消散。当时,海曙、鄞州新城区内几个在售的高端改善盘,折扣幅度还能给到10%以上。过完春节后市区新开盘或加推的4个盘,去化率没有一个超过25%——有2个盘加推当天都只卖了5套房。

但开春后,随着楼市利好消息的接连释放,市场气氛很快就不同了。

3月份,首套房房贷利率普遍从之前的基准上浮15%,下调到了基准上浮5%,重新回到2018年1月时的水平;4月初,国有大行又释放出了限购圈外首套房首付比例由30%下调至20%、二套房首付比例由40%下调至30%的讯号;4月中下旬,宁波出台人才新政,“大学生购房补贴”重启……

其间,开发商在土地市场纷纷出手抢地。像原三号桥市场地块,被拍至20750元/平方米的封顶价;去年流拍的位于格兰晴天北侧的潘火宅地,尽管周边配套不佳,却拍了4个多小时,出乎业界意料地拍出了超过18000元/平方米的“天价”……

购房者旋即感受到了开发商态度的转变。

位于洪塘的一个楼盘的一次加推,刚开始蓄客时只要求购房者验资三五万元便有资格参加开盘,但短短几日光景,验资门槛就提高到了20万元。

到了四五月份,“小阳春”已几成“酷暑”。江北、奉化、镇海等地“日光盘”乃至“秒光盘”频出。几个热门楼盘,购房者买房就像买彩票,能摇号摇中一套就感觉自己是中了头彩……

上述案场经理说:“到了五月份,明显感觉到客户都有点急了。”

而土地市场上,隔三差五就出一个或大或小的“地王”,宛如火上浇油,将甬城楼市的气氛进一步推升到了狂热之境。五月最后两天,小港、奉化、长丰接连拍出“地王”——长丰更是前一天拍出的单价新高在第二天就被刷新。

六月末,东部新城一楼盘最后一批房源加推,要求冻资额高达170万元而购房者仍蜂拥,演出“千人抢房”景象,给2019年上半年的宁波楼市画了一个令人焦心的句号。

宁波楼市  
这半年