

2
圈内圈外两种景象

并不是所有楼盘都能被聚光灯照及。喧闹之中，也还有寂寞的身影。

2019年上半年里一房难求、动辄“光盘”的楼盘，绝大多数是限购圈外价格在“2”字以下的低总价盘，主要分布在小港、镇海新城、洪塘、奉化、杭州湾等地。据本土房产销售策划机构华星统计，上半年里奉化各楼盘共开盘10次，售罄7次；杭州湾开盘13次，售罄8次！

“低价”，不限购，区域发展前景看好——奉化、杭州湾两地，“炒房客”身影频频。有奉化一楼盘的营销总监对记者表示：“（买我们这个盘的）70%以上都是投资的。”

朱先生是一位新宁波人，在宁波工作打拼近十年，已经在限购圈内有两套房子，上半年他在奉化买了一套小户型的房子。“其实前面两套都是自己住的，一套是在2008年买的婚房，三年前因为想把老人接过来帮忙带孩子，所以又在附近买了一套。还想再买一套投资，主要是因为找不到更好的投资渠道来让资产保值。”

相比之下，限购圈内的改善盘，上半年里普遍卖得没有限购圈外的楼盘火爆。五月中旬，海曙某楼盘加推170套洋房，当晚据市场调研者报告，仅仅卖出了2套！

有业内人士认为，限购圈内多为大面积、高总价的改善盘，而宁波楼市从2016年复苏以来，2017年、2018年连续火爆了两年，一方面已经“消耗”掉了大量的自住改善需求，另一方面房价也已涨至高位、已经让很大一批购房者“买不起”了。

来自华星研策的数据统计显示，上半年市六区各总价段成交结构中，总价200万元以下的房子占比高达51%，其中150万元以下的占比30%。在各面积段成交结构中，80平方米以下的房子占比5%，而去年占比仅1%；80平方米~90平方米的房子占比10%，去年占比7%；90平方米~100平方米的房子占比11%，去年占比6%。

市场分析机构克而瑞的一份榜单显示，今年上半年宁波销售套数排名前十的楼盘中，位于限购圈内的仅有2个。

3
市五区成交量跌26%

圈内圈外的两般景象，在市房管中心统计数据中，体现得更明显。

数据显示，今年上半年市六区商品住房共成交32572套，同比下降1.3%。

其中，除奉化外的市五区商品住房共成交21408套，而去年上半年的成交量是28840套，同比下降了25.7%。这么大的降幅，可能出乎很多业内人士预料。

不过，有业内人士认为，上半年市五区成交量的下滑，原因之一或是总体供应量在下降，尤其是限购圈内。比如江北区限购范围内，上半年几乎没有新开的楼盘，在卖的尾盘也是屈指可数。东部新城、高新区、老海曙，在售新盘同样屈指可数。

但奉化的表现非常“惊艳”。

市房管中心数据显示，今年上半年奉化区共成交商品住房11164套，相较去年上半年的不过4166套，同比增幅高达168%。

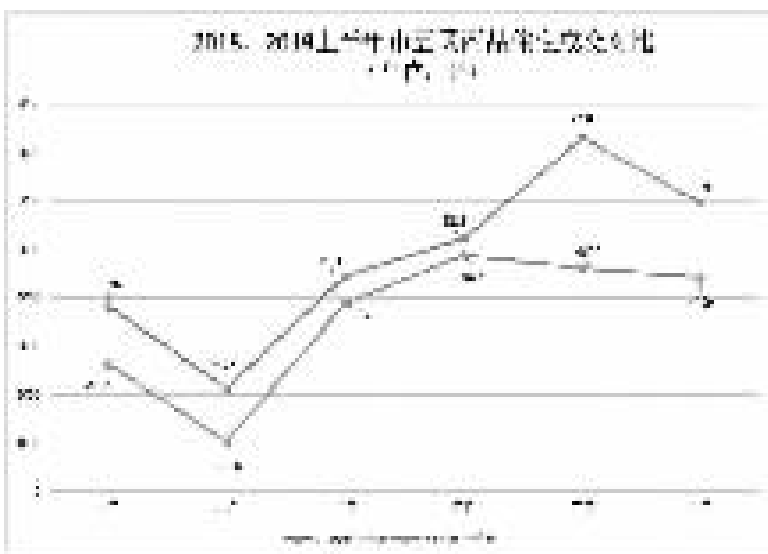
众人都在贪婪的时候，有人开始恐惧。有不愿透露姓名的一位投资客表示，当下投资房产，也许已经不是好的投资方式了：“当大家都抢着买的时候，我觉得要谨慎点。现在房价这么高，我担心会站在高位上，如果找不到买家接盘那就套住了。”

近两个多月以来，从银保监会发文以及各地银保监局频频开出罚单——其中就包括宁波银保监局——严控银行、信托等金融机构违规向房地产业放贷，到住建部约谈警示房价上涨过快的城市，再到银行放贷利率普遍上调，联系开发商从今年起的三年内都是还债高峰期，有业内人士对接接下来的市场走势，表达了不甚乐观的判断。

“宁波以及外地，近段时间都传出规模不算小的房企不断变卖资产、还债求生的消息。在监管部门收紧房企融资渠道的种种政策下，接下来房企的资金链恐怕要受到很大的考验，这对市场的影响可能会很大。”该人士认为，另一方面，在“房住不炒”以及稳地价、稳房价、稳预期的大基调下，楼市现有的限购、限价等调控措施，短时间内推出的可能性不大，这也会对开发商的资金状况造成压力。

2018年上半年，宁波楼市的温度比今年上半年还要热。而2018年下半年的宁波楼市，持续走冷。

2019年下半年的宁波楼市，是会延续上半年的走势还是会重现去年下半年的场景？



数据来源：宁波市房管中心