宁波楼市发展空间还有多大?

记者依据市住建局21日披露的房地产相关数据,并结合统计部门公开资料,尝试对宁波楼市接下来的发展空间,作些简要分析。

住建局披露:至2018年,宁波城镇化率(即城镇人口占总人口的比重)已达72.9%;目前全市城镇房屋数量为314.66万套,建筑面积5.59亿平方米;其中住宅198.53万套,建筑面积2.28亿平方米。

市统计局公开数据:2018年宁波常住人口820.2万人。2017年全市户均人口为2.62人/户。

依据这两个部门的上述数据,可以得出数据:城镇常住人口总数约598万人,总户数约228万户。城镇居民家庭户均住房面积约为122平方米。平均每户家庭的住房套数是0.87套。

就得出数据,记者有两方面的结论供参考。

第一个结论:宁波购房需求还会持续较长的时间。

宁波城镇居民家庭户均0.87套住房,和美国、日本、德国、英国这些发达国家低则1.02套、高则1.16套的水平相比,还有比较大的距离。

如果不考虑人口的流入和增长,也不考虑城镇化和拆迁、旧改带来的购房需求,单按当前约228万户城镇居民家庭户均住房套数达到1套算,差不多还需要30万套住房。

据记者掌握的房管部门数据,2004年~2018年,除奉化外的市五区总共卖了44.5万套不到的商品住宅,年均3万套不到。按市五区商品住宅成交量占到全大市的60%计算,则全大市商品住宅年均销售套数为5万套。

也就说,在静态测算下,起码还要过6年,宁波城镇居民家庭的住房套数才能达到平均每户1套的水平。

第二个结论:改善型需求是宁波楼市的主力需求。

从住建部门公布的数据看,1978年,我市城镇人均住房建筑面积仅6.93平方米——即三口之家也就住20来平方米的房子。而到了2018年,户均住房建筑面积已经到了120多平方米。

从1998年房改至今的20多年间,宁波人显然已经过了缺房子住的阶段,而进入了要住大房子、好房子的阶段。

开发商建大房子没问题,设计出好套型没问题,但要造出好房子——甚至是基本质量过关的房子,就这两年新建楼盘的质量情况看,恐怕还是任重道远。

房改已经超过20年了,都已经是9102年,好多所谓大牌、所谓知名的开发商在宁波开发的楼盘,连最基本的不渗水漏水、外墙不脱落、门窗坚固安全、设施设备能够正常使用等等都还做不到,甚至还会出现雨污同管这种低级失误,更遑论推行精装修之后的质量放心了。

对比同期中国制造的商品在质量上的长足进步,开发商应该脸红!

▶这些信息也很重要

最后,附上新中国成立70周年新闻发布会上另外3个大家可能关心的信息。

老旧小区改造

市住建局方面表示,今年要完成125.3万平方米、42个老旧小区的改造任务,计划至2022年全面完成全市699个老旧小区改造任务。

宁波在老旧小区改造过程中,将会积极探索“最多改一次”改造模式,统筹联动推进主干道整治、停车位改建、海绵城市建设、污水零直排创建、加装电梯、垃圾分类等工作,提升老旧小区公共服务设施,推进老旧小区改造与周边公共基础设施建设的配套同步。

重大城建项目

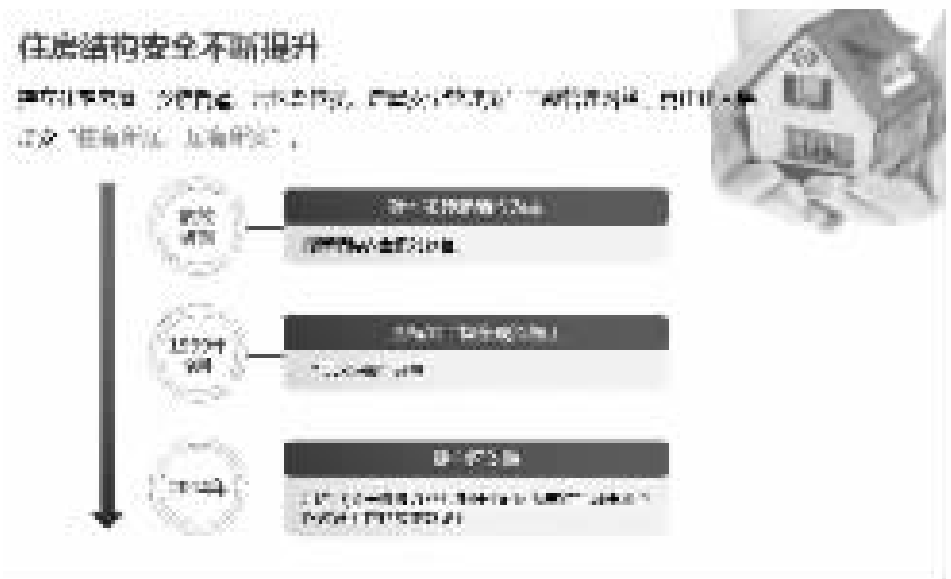
主要是5条路、2座跨江大桥的进展。

5条路,分别是:北环东路、东外环、环城南路东段这3条路的快速化改造,计划2019年底建成。截至7月底,北环东路快速化改造已累计完成工程总量的78%、东外环快速化改造累计完成82%、环城南路东段累计完成91%。机场快速路南延,计划2019年底完成高架主体结构,力争2020年9月建成。环城南路西延启动段(机场路–薛家路)主线高架已基本建成,确保10月1日前通车。

2座跨江大桥,分别是:中兴大桥及接线工程已完成大桥主体结构、南引桥总量的80%,计划2020年建成。三官堂大桥及接线工程南北接线已基本建成,目前正在开展中间跨大节段吊装工作,计划2020年9月建成。

全装修质量监管

2018年3月,《关于推进新建住宅全装修工作的实施意见(试行)》正式出台,宁波成为全省第一个落实住宅全装修政策的城市。

市住建局方面表态说,下一步,各级住建部门将继续真心实意倾听百姓对住宅全装修的呼声、诉求,积极回应群众关切,做到立行立改、雷厉风行。

将加快建立“全市一盘棋、监管一张网”工作机制,持续创新监管模式,把工作重点从现场实体防控转向市场和现场并重,从查找纠正现场隐患转向发现解决管控机制漏洞,从根本上督促企业主体责任落实,解决住宅全装修反映突出、久治不愈的问题顽疾。