



五一小长假前后新开楼盘一片“抢”声 宁波楼市 出现“报复性买房”了吗？

记者 程旭辉

核心提示

自疫情缓解、售楼处和房产中介门店重新开放之后，宁波楼市似乎一夜之间就恢复了元气。

以五一小长假前后开盘的新盘销售情况看，按照开发商的广告和市场机构的开盘快报，无论是千万级豪宅，还是总价四五百万元、六七百万元的改善型房源，以及总价两百万元上下的刚需盘，都是——抢、抢、抢！

形势，真的一片大好了吗？

我们且来挑最近半个月几个新盘的开盘去化率看看：

区域	楼盘名	去化率
东部新城	绿城,凤起潮鸣府	约 95%
慈城新城	富力,御章府	100%
荪湖	中梁,湖栖云庐	约 98%
南部商务区	宝龙,龙沁华府	100%
老江东	龙湖,天曜府	约 86%
孔浦	万科&光明,滨盛臻园	约 71%
石碶	雅戈尔,江上花园二期	约 91%
骆驼	万科,海映星洲小区北区	100%

注：左表为机构开盘快报统计的近期新盘开盘当天去化情况。最终网签备案情况——即真实销售情况，还是应以宁波市房产交易信息服务网数据为准。

01 一二手倒挂明显

昨天,市房管中心发布了四月份市区住房成交数据。

从这份数据中,大家也许可以对近期宁波楼市的真实状态,作出自己的一个判断。

先看官方数据——

市六区商品住宅,四月份共销售**5061套**,环比大增近**52%**。

市六区二手住宅,四月份共成交**6036套**,环比也有约**30%**的增幅。

如果说三月份市区商品住宅成交量环比暴增999%、二手房成交量环比暴增近400%，是因为有二月份楼市在疫情之下完全熄火、成交量低到不正常的因素在，那么四月份这样的环比增幅，应该说相对准确地反映出了宁波楼市的恢复势头确实蛮猛——至于是不是已经达到“报复性买房”的程度，见仁见智。

特别引人瞩目的是新开楼盘。

因为限价因素，目前新盘开盘价格普遍低于周边二手房。在明显的“一二手倒挂”之下，新盘几被视作“买到就是赚到”的捡漏之地，似乎没有理由让人不去抢……

再挑上面表格中的几个新盘为例。

宁波市房产交易信息服务网数据显示，凤起潮鸣府此次开出的房源主力面积170多平米、200多平米，备案单价在5万元/平方米以上的不少，总价动辄八九百万、上千万——最贵的一套，备案单价超过6万元/平方米，总价接近1500万元。

虽然这样的单价和总价，对于普通工薪阶层来说已是高得吓人，但目前，在东部新城核心区内，诸如泊璟廷、水乡邻里花苑、印江南、东悦府等小区的二手房，挂牌价超过5万元/平方米的已比比皆是。有些大平层房源，甚至有挂到7万元/平方

米、8万元/平方米以上的。

南部商务区的龙沁华府开出的最新一批房源，备案均价约30640元/平方米，比其一期备案均价低1000多元/平方米。而目前在二手房市场上，便是南部商务区往南、陈婆渡区域的一些小区，挂到3.2万元/平方米左右甚至3.5万元/平方米左右的，也已不在少数。

在昨天刚拍出新“地王”的骆驼，五一期间开盘的海映星洲，首开备案均价20400元/平方米。而同区域内的二手安置房，很多已经挂到了2万元/平方米以上；一些商品房小区的二手房，则挂到了2.5万元/平方米上下，甚至2.8万元/平方米上下。

宁波楼市各大板块的“一二手倒挂”，可窥一斑。

■ 宁波银行专栏

宁波银行 “看得见 够得着”的中小企业融资纾困

近日,宁波银行发布2019年年报和2020年一季报,交出一份优秀的“成绩单”。宁波银行快速向上生长,源于其不断向下扎根,深耕实体经济,为中小企业提供“看得见,够得着”的融资服务,同时实现了风险控制。

服务实体经济为根本

服务实体经济是金融的天职,只有在服务实体经济的过程中,才能真正形成银行的比较优势。宁波银行作为为数不多资产过万亿的城商行,企业客户已超过38万户。

2019年,宁波银行在“211”工程基础上,计划通过三到五年的努力,实现“123”客户覆盖率目标,即每家分行个人银行实现本地户籍人口数10%覆盖,零售公司实现小微企业目标客户20%覆盖,公司银行实现规上企业30%覆盖,加速银行与实体经济的融合。

2020年新冠肺炎疫情期间,宁波市作为全国十强外贸城市,进出口企业流动性遭遇考验。3月26日,在国家外汇管理局宁波分局全力支持下,宁波银行作为全国首家银行,成功直联接入全国跨境金融区块链平台,国内出口企业融资全面提速。截至3月31日,宁波银行已通过平台办理出口融资超5000笔,放款金额折合5.6亿美元,服务企业近460家。

全力服务小微企业

小微企业始终是宁波银行重要的客户基础。2019年,宁波银行加大资源倾斜,加强小微企业金融服务团队配置,依托宁波

银行APP、网上银行、微信银行等触点,发挥“快审快贷”“线上转贷融”“科技贷”等产品优势,满足不同成长阶段企业的多样化融资需求。

截至2019年底,宁波银行小微企业客户数超过29万户,较上年末增长31%;贷款余额795亿元,较年初增加226亿元,增长40%。

2020年2月10日,宁波银行率先推出“抗疫情,送关怀”扶持小微企业措施,为众多小微企业提供最高100万元的优惠贷款。数据显示,截至3月末,宁波银行已发放优惠贷款91亿元,惠及小微企业3.5万家。

始终把牢风险底线

宁波银行始终以“控制风险就是减少成本”为理念,审慎经营,不断完善全流程风控体系,扎实落地各项风控措施,确保风险管理能够经受得住市场考验,推动整体资产质量持续稳定向好,促进业务结构不断优化。2020年第一季度,宁波银行不良贷款率保持在0.78%,这是宁波银行连续10年不良贷款率保持在1%以下。

2020年这场疫情,见证了宁波银行服务实体经济的初心、恒心、决心。宁波银行始终不忘服务实体经济的初心,始终践行保障企业金融服务的承诺,全力帮扶企业平稳渡过疫情影响期。

摘编自“财经早餐”微信号

