



02 二手住房市场整体恢复弱

但尽管看上去市场很热，如果和去年相比，市区商品住宅的成交情况还是有点弱的。

市房管中心数据显示，去年四月，市区商品住宅成交套数是约6650套，比今年四月多将近1600套，即同比下跌了近25%！

市区二手住房的成交量同比跌幅更大。

去年四月，市区二手住房成交超过9000套，比今年四月高出3000多套！同比跌幅接近35%！

需要注意的是，有个别新盘，开盘时候并没有拿出全部领证房源来销售。

有三月中旬开盘的镇海一个新盘，按机构开盘快报，开盘当天其推出的房源总数是400套不到。而宁波市房产交易信息服务网资料显示，其当月初领取了预售证的住宅房源总数接近600套——也就是有将近200套、35%的领证房源当时是被“藏”起来的。

就在昨天，鄞州一个新盘的机构开盘快报也出来了，显示其首次开盘的房源不到200套，而领证房源则超过300套！

这意味着，有的新盘在开盘当天的所谓大卖、所谓“抢房”、所谓“光盘”或“准光盘”，不排除是开发商人为营造出来的——可能是因为蓄客不足，便有意减少推出的房源，如此便显得“房少人多”……

更值得关注的是二手房市场。

尽管楼市重启后，宁波的学区房市场在传统旺季和“公民同招”政策的刺激下很火爆。“老破小”学区房不但抢手，价格也较去年底时候有明显上扬。特别是海曙、鄞州优质中小学学区的“老破小”，单价动辄挂到4万+甚至5万+，比起同区域内的豪宅级别新盘的售价，也已不遑多让。

但整体成交量环比增幅明显低于新房、同比跌幅则明显高于新房。这说明，二手住房市场整体的成交恢复势头，比新房要弱。

从宁波市房产交易信息服务网上每一套均有核验码的二手房挂牌数量趋势看，近期挂牌量有急剧升高之势。

截至昨天，全市二手住房挂牌套数约10.85万套！这其中，3月份至今的挂牌量接近5万套——单四月份就挂牌了2.5万余套！三月份也挂出了1.7万余套。

而今年至今不到五个月时间的挂牌总量，已经超过了2019年全年的挂牌总量！

虽然这里面有同一套房源在不同时间挂出，或者同一时间被不同的房产中介机构挂出，房源有重复，数据的准确度并不是很高，但趋势上应该是有参考意义的。

03 近期宅地挂牌节奏快

有业内人士分析认为，在宁波楼市各大板块“一二手倒挂”愈演愈烈的情况下，同样是一套100平米的房子，买一手房如果可以比买二手房便宜几十万甚至上百万元，那么一旦新盘供应量大、入市节奏快，二手房就会越难卖。

而从市区宅地供应量看，接下来新盘的供应量，概率很大。

据市自然资源和规划局数据，2018年全年市区商品住房用地的实际供应量260万平方米多点；而2019年实际供应量约518万平方米，翻了一番还不止；今年的计划供应量更是有773万余平方米，又比去年增加近50%——即便按去年70%左右的完成率计，实际供应量也能超过去年。

可以看到，近期的宅地挂牌节奏是比较快的。

就在昨天傍晚，市自然资源和规划局在此前已经发布五月份市区供地计划的基础上，又推出了本月供地计划的增补地块，同时还预告了六月份的计划供应地块。

也许，接下来二手房东会越来越深地感受到，要想脱手手头的房子，只能去与开发商争抢客户……

业内人士同时也认为，“一二手倒挂”，可以用来解释为何近期地价普遍拍得很高——高到相比地块的“限房价”水平，开发商明显没什么钱赚的地步。

“现在宅地的房价都限得清清楚楚，开发商在拍地前肯定都精确计算过，地价拍到多少能保本。”

“而另一方面，只要‘一二手倒挂’的现象存在，新房开出就不会愁卖。即便地价高点、利润微薄点，起码开发商拿地后的资金回笼速度不会慢，风险可控，同时还能做大规模、便利融资。”

此外，开发商顶着限定的房价来高价拿地，也不排除以后会通过用堪比白坯的低廉的“清水装”来充全装修，或者干脆另外配卖“装修包”，来赚取想要的利润。

关涉楼市走向的因素很多。

每个人都可以找到一大堆的房价还要涨的利好因素。同样，每个人也可以找出一大堆的房价可能要跌的利空因素。

不管如何，楼市重启至今，从诸多城市的楼市松绑政策都被很快“摁”回去，从相关会议、央行报告等渠道释放出的态度……看着楼市火热而炒房之心蠢蠢欲动的同学，还是请多默念默念——

房住不炒！