

2

房贷业务环比大增

随着疫情缓解，宁波楼市也迅速恢复了元气。

官方数据显示，市六区商品住宅4月份共销售5061套，环比大增近52%；二手住宅成交环比也有约30%的增幅。

受此影响，银行房贷业务大增。“4月我行房贷放量为一季度一半以上，手头上合作楼盘有50多个，其中重点合作约20多个，今年行里非常重视房贷业务。”省内某城商行房贷业务负责人对记者说。

一季度受疫情影响，包括商贷、信用卡等个贷业务下滑严重，有着“压舱石”之说的房贷对于银行来说无疑是一块优质业务。

“房贷业务约占个贷业务的7成以上。”中信银行宁波分行相关负责人，以往楼盘选择合作银行最多3-5家，今年有些新楼盘合作的银行达到10多家，可见房贷业务竞争激烈。

但相较于去年，今年住房商业贷款额度充足。去年4月，市区商品住宅成交套数是约6650套，比今年4月多将近1600套；二手住房成交超过9000套，比今年4月高出3000多套。

鉴于当前流动性充裕，业内人士判断，目前还未下调房贷加点水平的其他银行，下一步可能也会跟进。只是，房贷容易了，可别挖空心思加杠杆去炒房。

最近有报道说，深圳一位炒房客把杠杆加到极致，买了一套总价728万元的房子，结果因为区区6万元的款子怎么都搞不定，资金链断掉，房子被查封……

3

三天密集挂牌15宗宅地

除了房贷市场回升，当前宁波的土地市场似乎也闻到了夏天的气息，市区宅地开始放量供应。

继5月28日晚至29日早上，宁波市自然资源和规划局一口气挂出了市区8宗宅地之后，5月30日，市区又罕见地在周末新挂牌了10宗经营性用地，其中7宗为宅地。

根据挂牌信息，这批宅地类型很丰富，除了限房价、设封顶地价，还出现了纯粹的人才房地，还有专门的租赁住房用地……

按地块用地面积和最高容积率计，这批宅地可建约120万平方米的商品住宅——按套均100平方米计，今后将可新增近12000套房源！

据最新消息，接下来，宁波楼市各大板块内还会新挂牌一大批宅地！

有关人士表示，条件成熟一块就挂一块，加速供地，以增加楼市供应，“稳地价、稳房价、稳预期”。

对于购房者来说，可能需要更加关注新挂牌宅地的“限房价”水平，而不是地价高低。特别是炒房客，在新房供应可能大增且房价被提前限定的情况下，一些“一二手倒挂”严重的区域，现在你炒的房，未来有可能要与价格优势更明显的开发商去争抢客户……

另外，中国人民银行日前发布《中国区域金融运行报告（2020）》。报告称，下一步，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。坚持因城施策，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

这批宅地的具体情况

| 地块名称 | 地块位置 | 开拍时间 | 起拍价 | 限房价 | 备注 |
|---|---|----------------|--|--|--|
| 海曙区 GQ03-02-04b (高峰6号) | 高桥镇政府西侧，宝莱雅苑与峰景丽庭中间，往东约500米即到海曙印象城 | 6月18日 上午9点 | 13300元/m ² | 白坯高层均价23500元/m ² 白坯小高层均价23500元/m ² | 配建一处12班幼儿园、一处公厕 |
| 镇海区 ZH09-03-07 | 九龙湖，恒大山水城东侧800米 | 6月18日 上午14点 | 5900元/m ² | 白坯高层均价12800元/m ² 白坯小高层均价14000元/m ² 白坯多层均价16100元/m ² | |
| 鄞州区 JD04-02-02/03 JD04-02-09/10 (百丈地段) | 波特曼帝，原港龙地块 | 6月19日 上午9点 | 14720元/m ² | 36500元/m ² | 地价22070元/m ² 封顶，达到时竞配人才房 商服部分在出让期全部自持 |
| 鄞州区 JD13-06-20 (火车站-潘火地段) | 迪卡依南侧，地铁4号线潘火站边 | 6月19日 上午10点 | 12700元/m ² | 30800元/m ² | 地价19040元/m ² 封顶，达到时竞配人才房 商服部分自持10年 |
| 鄞州区 JD07-05-08 (明楼地段) | 世纪曙光东侧，原徐戎地块 | 6月24日 上午10点 | 23000元/m ² | 白坯高层均价37000元/m ² 白坯小高层均价39500元/m ² | |
| 奉化区岳林街道 宁奉城际铁路金海路站03-05 | 宁奉城铁金海路站西侧500米，宝龙TOD奉甬新南侧 | 6月30日 上午9点 | 6300元/m ² | | 地价9440元/m ² 封顶，达到时竞配人才房 |
| 奉化区岳林街道 宁奉城际铁路金海路站03-06 | 紧邻上面这块地 | 6月30日 上午14点 | 6000元/m ² | | 地价8990元/m ² 封顶，达到时竞配人才房 |
| 奉化区岳林街道 大城路段两侧地段II-03b | 宁奉城铁大成东路站西偏北500米，荣安大成东境西侧 | 7月1日 上午9点 | 8100元/m ² | | 地价12140元/m ² 封顶，达到时竞配人才房 |
| 鄞州区 GX05-01-13 | 在新梅路与枫香路交叉口，出让面积26923m ² | 7月2日 上午10点 | 15000元/m ² | 高层住宅（12层及以上），毛坯销售均价不高于29700元/平方米 小高层住宅（7-11层），毛坯销售均价不高于31700元/平方米 | 要求全装修 |
| 江北区 JB04-03-09b (孔浦小城镇5#) | 北靠环城北路，在孔浦中学与红梅新村中间，出让面积28710m ² | 6月23日 上午10点 | 16000元/m ² | 商品住宅毛坯销售均价不高于30600元/m ² ，毛坯最高销售单价不高于33660元/m ² | 当报价达到23990元/m ² 时，转竞人才房面积。 |
| 北仑区 小浞江片区 青敦9# | 位于小港楼盘最集中的“半岛”区域的南侧。出让面积24832平方米 | 6月30日 下午2点 | 8000元/平方米 | 高层住宅产品类型（12层及以上），毛坯销售均价不高于18900元/平方米 小高层住宅产品类型（7-11层），毛坯销售均价不高于19900元/平方米 | 须配建建筑面积不小于2100平方米的人才安居专用房，建成且具备交付条件后，无偿移交给政府指定单位（含人才安居专用房对应比例的停车位） |
| 北仑新碶 ZB02-02-10j | 在明州路与凤洋一路的交叉口，与北仑区中心福利院相邻 | 6月30日 上午10点 | 11000元/平方米 | 高层住宅产品类型（12层及以上），毛坯销售均价不高于23000元/平方米 小高层住宅产品类型（7-11层），毛坯销售均价不高于24000元/平方米 | 要求配建人才安居房，建筑面积不小于3500平方米，建成后无偿移交给政府指定单位（含人才安居专用房对应比例的停车位）。 |
| 江北区 JB19-04-16b (应家东侧3#-2) | 在应嘉丽园和甬榭湾旁边，24238平方米 | | 1750元/平方米 (其中住宅起始价954元/平方米、商服等其他用途起始价3315元/平方米) | | 该地块住宅部分全部建设为市级人才安居专用房，单套住宅面积在110平方米左右，为全装修住宅。市人才安居专用房由政府指定市级代持机构，按毛坯房楼面价格9459元/平方米进行回购、结算。 |
| 北仑大碶 富春江路东 ZB13-04-03b ZB13-04-03e | 在大碶模具园区东北侧 | | 1280元/平方米 (住宅楼面起始价1342元/平方米，商服楼面起始价1038元/平方米)。 | | 地块用途是“城镇住宅（租赁住房）、零售商业、宾馆用地”。 按出让要求，地块建成后由北仑区政府指定单位实施整体限价回购，其中租赁住房回购价格为6300元/平方米，商业用房为6000元/平方米，非人防地下停车位回购价格为50000元/个。租赁住房的户型建筑面积，要求控制在40-70平方米，并整体登记。 |
| 北仑新碶渤海路西、规划道路南 | 北仑的高塘村那边。 | | 2020元/平方米，要求建成后90%房子用于拆迁安置，安置住宅基准价格8100元/平方米。 | 高层住宅产品类型（12层及以上），毛坯销售均价不高于19000元/平方米 小高层住宅产品类型（7-11层），毛坯销售均价不高于20000元/平方米 | 另外10%的商品住宅，则可由竞得人自行销售 |

制图 张靖宇