

从0℃→100℃ 宁波楼市还会飞起吗？

记者 曾梅



以疫情最烈的2月份为分界线,2020年上半年宁波房地产市场的走势,或许可以用两个数字概括:0℃→100℃。

整个市场,从疫情下的彻底停摆状态中走出后,便迅猛升温至连千万级豪宅都要托关系才能买到,以及中旅城的“万人摇”。6月末,十几二十个新盘开盘,不管是单价2万多元、3万多元还是4万多元的房子,多数被“抢”到“光盘”或“准光盘”。

这期间,一边是资规部门以前所未见的力度持续加大宅地供应,一边是开发商纷纷不惜高价“抢”地……直到四部门联合出台“7·6”房地产调控新政!

就购房者实际感受而言,上半年,宁波房地产市场是火爆、疯狂的。

那么,在官方统计数据中,上半年宁波房地产市场又呈现何种状态呢?

也许,出乎你意料。

下跌

据市房管中心数据,今年上半年,市六区商品住宅成交27264套,同比下降16.3%。市五区成交18966套,同比下跌11.4%。奉化成交8298套,同比下滑25.7%;二手住房成交30604套,同比下降21.5%。市五区成交28705套,同比下跌20.2%。奉化成交1899套,同比下滑37.1%。

可见,看上去市场温度热到爆,但住宅的实际成交量相较去年同期却是下降的,且降幅还不小,特别是二手房。

相比之下,土地市场情况要好很多,资规部门周末加班、晚上加班的辛苦没白费,很大程度上保证了上半年的宅地成交量。

据市自然资源和规划局数据,今年上半年,市六区住宅用地成交地块数达40宗,比去年同期增加5宗;成交土地面积173.3万平方米,比去年同期少约10余万平方米,下降近7%;成交宅地可建的建筑面积357.21万平方米,比去年同期少约20万平方米,下降逾5%。

下降的数据,与飞上天的感受,很大程度上都拜疫情影响所赐——疫情把整个上半年压缩成了一个季度。短时间里,高价盘、高价地四面八方涌出,宛如一场夏日里突然倾盆而下的雷暴雨,给每一个人造成了强烈的感受。

如果只看二季度,市五区商品住宅成交套数同比仅下降2.8%,少了不到400套。可见,新盘开盘、购房之集中。

不过,值得注意的是,市五区二手住房在整个二季度的成交量同比跌幅依然高达18%,减少了近4500套。“公民同招”之下“学区房”的抢手,在某种程度上掩盖了其他二手房的并不容易出手,市区90%宅地成交量(无论是地块数、成交土地面积,还是成交的宅地可建住宅建筑面积)更是集中在二季度。6月份宅地各项成交数据又占到整个二季度的70%左右。

夸张点说,这就好比一个月的雨,集中下在了一个小时里面……

巨量

上半年下下来的市区宅地雨,都蓄积在了宁波楼市中,并一定会在一年半载内化成房子。这批住宅的量,大概有360万平方米。

此外,去年宁波宅地供应量全省第一,其中市区宅地成交面积创下2014年以来新高。这批规模庞大的宅地,有一部分已经在建房子,有一部分则尚未开工,计算其中已领取预售证而未售的,以及已开工尚未领证的和尚未开工的,转换成住宅建筑面积,市六区大概在1500万平方米左右。

简单说,截至今年6月底,宁波市区商品住宅的潜在供应量接近1900万平方米,扣除其中的配建用房面积、商服用房面积,粗略测算,纯住宅建筑面积大概有1500万平方米——而今年上半年,市区商品住宅成交面积仅约320万平方米。

也就是说,接下来宁波楼市的成交走势即便保持上半年状态,即便不再供应宅地,存量供应也能维持市场2年至3年所需。

尽管宁波楼市存量供应已经蛮大,但接下来不供地显然不可能。

据市资规局数据,已挂牌将在7月份成交的市区宅地共有14宗,面积约995亩。

此外,按照市资规局今年下半年供地计划,市六区拟供宅地(包括商住混合用地)宗数还有120宗之多——这就是120个新盘,其中有6宗宅地很