



快就会挂牌。下半年市区计划出让的这批宅地,总出让面积约1万亩。如按平均容积率2.0算,可以在未来一年半载里转换成约1300万平方米的住宅。

细看今年下半年市区拟供的这批宅地,可以媲美徐戎“天价”宅地、江北原白沙菜场宅地、原高塘四村宅地,以及江万府、晓著府等豪宅新盘的不少——包括老江东曙光宅地、王隘宅地、原金钟市场宅地、庆安会馆旁宅地、老海曙天一阁旁宅地等。东部新城明湖周边,同样也有大体量宅地。

适建刚需盘、改善盘的宅地同样不少——江北文创港、孔浦、姚江新区、慈城新城,海曙鄞奉片区、城西、鄞州仇毕,东钱湖、云龙、姜山,镇海庄市、骆驼、九龙湖,北仑主城区、小港,奉化老城区、鄞奉线沿线等区域都有。

市资规局明确表示,商品住宅库存偏紧、住宅用地供应相对不足的中心城区,接下来会持续加大土地供应,以稳定市场预期。

资规部门同时透露,在这批拟供宅地之外,已经储备的宅地还很充裕,足以满足相当长一段时间里的市场需求。

当然,资规部门也表示,宅地供应节奏,会根据宁波楼市走势以及各大板块内的住宅供需情况努力做到科学合理。

人才房配建面积。诸如已开盘的凤起潮鸣府、江万府、晓著府、春风景里等豪宅项目,当时拿地的名义成交单价都只有20750元/平方米。而把它们配建的且建成后需无偿移交相关政府部门的人才房价值算进后,实际地价水平,像江万府、春风景里估算在2.5万元/平方米左右,未开盘的新芝源境府即原高塘四村地块此前估算超过2.8万元/平方米,已开盘的凤起潮鸣府按开发商申报价格测算则已在3.1万元/平方米左右。这批宅地,尽管实际地价高,但并不“限房价”。

从去年11月起,除奉化外的市五区宅地,统一实行“竞地价、限房价”方式出让,地价不再设封顶价,于是拍到单价2万多元的高价宅地忽然就多了很多。但这批宅地都是“限房价”的。

比较今年上半年成交的宅地与其所限的房价,“房地价差”小至只有每平方米七八千元甚至四五

据悉,下半年,市五区出让的宅地,除了继续严格“限房价”外,还将变原先的竞单价为竞总价。

什么意思?比如,原来一宗宅地,起拍价设的是单价2万元/平方米,每轮次叫价最少是加价10元/平方米。这宗宅地假设总建筑面积是10万平方米。那么,开发商一次加价10元/平方米,地块总价就是增加100万元。而按照新的出让规则,起拍价转设成了地块总价,像上面举例的这块地,起拍价就是20亿元,每轮加价最少要加200万元。据悉,以后有可能会逐步调整至300万元甚至500万元。这样一来,一方面,开发商竞价轮次应该会减少;另一方面,因为每一轮要付出的真金白银比以往多了,原本还会再叫一轮的可能因此就放弃叫价了,最终拍出的总价折算成单价后,就可能不如以往那般高。

我们可以设想,同样地段,“限房价”水平差不多的宅地,如果地价差别很大,如下半年供地计划里位于曙光菜场旁边的东胜宅地,如果在新规则下拍出的地价远低于上半年拍出的徐戎“天价”宅地,那明年宁波楼市新盘间的竞争就有趣了……毕竟,“限房价”限的是最高均价,如果开发商拿地便宜,想低于限价卖也是没问题的。

而对于自住型购房者而言,在看了那么多“房地价差”很小的宅地被拍出后,也许应该特别关注调控新政中的“对房价地价差低于正常水平的,强化项目全过程监管。”

住建部门已经表态,对这类楼盘,会从建设规划许可、施工设计审查、施工许可、施工过程、竣工验收及商品房预售等全过程加强监管,确保项目建设质量。

所以,还期望接下来的新盘品质能让购房者放心!



冷静

地不缺、供应源源不断,自然未来的房子也不会缺。但在房地产调控新政出台后,接下来一段时间,购房需求恐怕不会再像上半年那样多了。

限购圈的扩大,购房资格审核以及银行房贷审核将家庭住房套数核查范围从市三区扩大至市五区,显然会让一部分购房者或者就此失去购房资格,或者因为首付比例提高、房贷利率提高而降低购房能力、购房欲望。

说到底,房地产市场还是一个市场,其走势最终脱离不了供需规律的影响。

供应增加、需求减少,此消彼长间,期望宁波楼市能归于让人心安的冷静——购房者买房能冷静,开发商买地也能冷静。

二季度,各大板块宅地密集成交且屡屡拍出高价,让成交宅地周边的二手房东预期持续提高——地价都拍到单价2.5万元了,原先单价只卖3万元的房子,岂不应该卖3.5万元?事实上,现在的地价与以前已不可同日而语了。

去年11月之前,市区宅地出让一般都设了20750元/平方米的封顶价,拍至这个封顶价后转竞

千元的不在少数。这也是市场上开发商“做慈善”之声四起,进而忧虑未来新房质量的一个重要原因。

按市住建局最新全装修政策,原高塘二村地块、徐戎宅地今后的销售均价,可在“限房价”水平上最高加2000元/平方米的基础装修包。

而不少二手房东只看到了拍地规则调整后地价的高企,却忽略了新的宅地“限房价”的问题。

当宅地周边的二手房挂牌价持续上调后,可以想见,等“限房价”的宅地变成新盘开卖时,“一二手倒挂”现象会愈加明显。

届时,开发商应该会很高兴——有价格更低的新房可选,应该没有多少人会去买旁边房子老旧、价格更贵且还要交更多税费的二手房。

而对于高周转的房企来说,只要能够快速卖掉房子、尽快回笼资金,即便利润微薄,也是可以接受的。这也可以解释,为何宅地都“限房价”,而开发商依然不惜高价“盲目”拿地。

宁波市五区于2017年10月1日起施行限售政策。据此推算,业界普遍预测,到2021年四季度后,会有大批2年限售期满的次新房涌入二手房市场。而那个时候,今年新成交的宅地也应该已大量转换成可售新房入市。

不过,开发商内部也可能出现阵营的分化。