

2020

经济热词

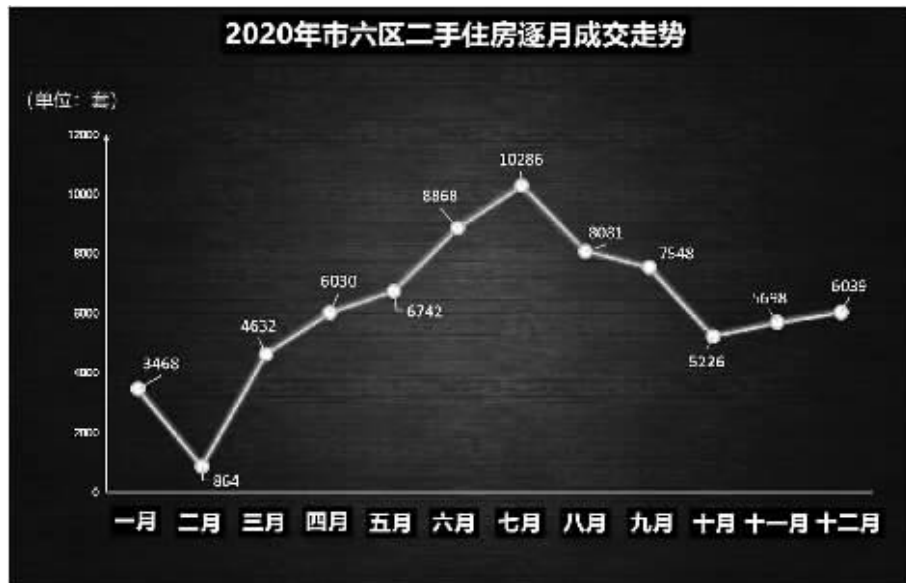
里的

宁波

核心提示

尽管年初与其他行业一样受到了疫情的严重影响，但在疫情缓解后，宁波楼市极速“回血”。整体而言，2020，又是宁波楼市堪称火爆的一年。

回望魔幻的2020年，我们试图通过5个关键词，来给这一年的宁波楼市简要画个像。



楼市调控加码



记者 程旭辉

关键词一

疫情

年初疫情最烈时候，宁波楼市与其他很多行业一样，被完全“冰封”。

宁波市房管中心当时数据显示，虽然2月3日起已经恢复商品住宅、二手住房的网签备案，但整个二月份，市六区总共就卖了304套商品住宅，创下十年来的最低记录！

但很快，市场便掉头向上。

疫情缓解后，开发商迅速开启“抢地”模式，各大售楼处、房产中介门店也旋即迎来了蜂拥的购房人群。一时间，“地王”与“光盘”齐飞，到处热浪滚滚……

看看2020年7月之前宁波楼市画出的这陡峭的成交量曲线（见上图）。

市六区商品住宅成交套数，从二月份的304套一路飙升至七月份的近9000套，接近30倍的升幅！同期，市六区二手住房成交量从不到900套飙升至逾万套，也有超过10倍的升幅！

在酷夏来临之前，宁波楼市就已经陷入狂热，恐慌性购房的气息四处弥漫……

于是，调控加码！

关键词二

调控

2020年7月6日，宁波资规、住建、人民银行、银保监四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，宣布扩大限购圈，将家庭住房核查范围从原来是市三区扩展到除奉化外的市五区，加大供地力度，并预告要在市六区全面推行无房家庭优先购房政策。

2020年7月22日，无房家庭优先购房政策正式发布。8月2日，第一个按政策划分出无房家庭优先认购房源的新盘，启动网上认购登记。

这之后，“无房户”成为宁波楼市上一个令很多购房者艳羡的名词。

除了少数几个超级热门的新盘，无房户在2020年8月之后开盘的多数新盘中，基本上都可以做到“想买就能100%买到房子”。政策对刚需自住人群的“呵护”，应该说是成效显著。

关键词三

限价

但也有一部分人，通过包括“假离婚”在内的种种手段“钻空子”，以获取无房户资格，以及规避限购、限售政策——这也从另一个侧面反映出宁波楼市上投资、投机购房比例，仍然占到相当的比例。

因此，在临近2020年年末时候，宁波再度加码楼市调控政策，一方面堵住各种政策漏洞、让投资投机客无“空子”可“钻”，另一方面，提高二套房首付比例、遏制炒房行为。

“76”新政之后，资规部门明显加大了供地力度，罕见地经常连夜加班挂牌多宗宅地。

按照市资规局最新数据，2020年全年，市六区共成交涉宅用地（包括普通商品住宅用地、商住混合用地、安置房及人才房用地等）99宗，较2019年增加10%；成交宅地总面积接近530万平方米，这批宅地可转换为总建筑面积约1070万平方米的房源，均较2019年增加约12%。

相比于供地力度的加大，宅地的“限房价”水平更引人关注。

事实上，从2019年11月开始，除奉化外的其他市五区所有新挂牌商品住宅用地，全部事先限定未来开盘时的住宅销售均价。

这一举措，在稳定新房房价预期方面，应该说收效明显。

可以看到，在新盘售价因此高度透明化后，购房者开始“挑挑拣拣”。不少人在作购房决策时候，会问这样的问题——

同样的地段内，现在这一个开盘的新盘，有没有比已经拍出土地、尚待开盘的楼盘卖得贵？

或者——

同样的房价水平下，这个新开盘的楼盘，地段方面有没有比已经拍出土地、尚待开盘的新盘更好？

从宁波市房产交易信息服务网公示数据看，在2020年的三四季度，市区新开楼盘中有不少遭遇了中签客户的弃购。

从上半年的恐慌、随便“抢”套房都行，到下半年选房时的相对理性，这或许是一种对楼市利益各方都好的变化。

也是在宅地“限房价”之下，在购房者这样的“挑挑拣拣”中，宁波楼市呈现出日益明显的分化特征。