

2020年市六区商品住宅逐月成交走势

(单位:套)



据宁波市房管中心数据绘制

## 关键词四

## 分化

首先,是新房市场和二手房市场的分化。

“限房价”的新盘,与周边由房东自行定价的二手房,竞争越来越激烈——开发商已经成为二手房东绕不过去的一个竞争对手。

因为一二手倒挂,2020年里多数新盘很好卖,几个超级热盘更是吸引了大几千甚至上万人摇号。而除了热门学区房或有拆迁预期的“老破小”,相当多的二手房却是挂牌数月都无人问津。

其次,是各大新房板块之间的分化。

经过这一轮持续达五年之久的“牛市”,一些房价涨幅已经比较高的板块,如姜山、北仑主城区等,新盘开盘去化率普遍走低。

包括这两年基本上开一个盘“光”一个盘的奉化地铁沿线和主城区板块,在房价涨幅一年左右高达20%甚至35%的情况下,也开始“跌落神坛”,越来越多的相对价格较高的新盘,开盘去化率从原来的可以轻松“光盘”、“抢都抢不到”,降到了只能卖个七八成甚至堪堪过半。

而慈城新城、骆驼等房价相对还比较低,又不限购,还有地铁等利好加持的板块,以及老城区内环境、配套有优势的一些板块,在“限房价”之下,持续受到购房者追捧。

最后,是新盘之间的分化。

2020年整体的市场成交堪称火爆。据宁波市房管中心最新数据,市六区全年商品住宅、二手房住房总成交套数继续超过14万套,只比2019年少了99套;其中商品住宅成交接近68000套,创出历史新高。

但具体到某个楼盘,冷热不均现象明显。

从宁波市房产交易信息服务网公示数据看,在2020年下半年里,经常出现网上认购登记数据天差地别的景象——热的盘,好几百人摇几百套房;冷的盘,几百套房源只有几十人甚至0认购。

即便是同一个板块内的不同新盘之间,因为房价的差异、开发商品牌的差异等因素影响,既有“千人摇”、认购人数10倍于房源数的,也有认购人数不到房源数一半的。

理性,总比盲目要好。这样的分化,比起是个楼盘就不愁卖,显然是更健康的一种状态。

也许在这样的购房者“用脚投票”的分化之下,我们才能够辨析出更合理的房价,应该是处在什么样的水平的……

## 关键词五

## 质量

和房价一样受到瞩目的,还有楼盘的质量。

2020年,有很多已经进入宁波市场的房企“加码”宁波,又有很多外来房企首度进驻宁波——背后,是对宁波城市发展前景的普遍看好。

而由此带来的一个问题是,地价连连被开发商们“抢”出新高。

从实际地价水平看,除了海曙,宁波其余五区的宅地成交单价记录,都在2020年里被刷新——有的还是短期内被接连刷新。

但市五区每一块商品住宅用地,都是“限房价”的。未来房源售价既定,则地价被开发商们拍得越高,房地价差越小,开发商的利润空间也自然越小。

也因此,未来新盘的质量,受到普遍的担忧。

尽管前些年拿地价相对较低,利润空间比较大的不少新盘,最后交付时在质量问题上也是“一地鸡毛”,但房地价差只有六七千元一平,都抵不上开发商的开发成本,显然更容易让人忧虑楼盘建造过程中的偷工减料。

相关监管部门显然也注意到了这个问题。

在2020年里,宁波发布了新的住宅设计标准,也进一步出台了针对新盘全装修标准、样板房设置等的新规。同时,相关监管部门也一再强调,对于房地价差较小的楼盘,要重点监管其施工质量。

希望监管部门在房屋质量问题上,有更智慧、更有效的应对之策。但愿2020年里开发的新盘,不会在日后交付之时依然遭受普遍的业主维权。

2020年的最后一天,银行、银保监会联合出台金融机构房地产贷款集中度管理通知,对各类银行给房企的房地产贷款、给个人的个人住房贷款,作限额管理。

更早之前,针对房企融资、降负债降杠杆,发布了“三道红线”。

在全国住房和城乡建设工作会议上,住建部“定调”2021年房地产市场,其中明确提出房地产调控将事前、事后全程化监管。另外,还特别提到要大力发展租赁住房,解决好新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。

种种迹象表明,2021年的楼市,依然会被严格调控。同时,在房贷、租赁住房等可能影响购房需求的领域,以及在房企拿地、融资等可能影响楼市供应的领域,或会有更多更新的变化。

## 房地产贷款集中度管理要求

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
<b>第一档: 中资大型银行</b>		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
<b>第二档: 中资中型银行</b>		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
<b>第三档: 中资小型银行和非县域农合机构<sup>1</sup></b>		
城市商业银行 <sup>2</sup> 、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构		
<b>第四档: 县域农合机构</b>		
县域农合机构	17.5%	12.5%
<b>第五档: 村镇银行</b>		
村镇银行	12.5%	7.5%

注: 1. 农合机构包括: 农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社。

2. 不包括第二档中的城市商业银行。