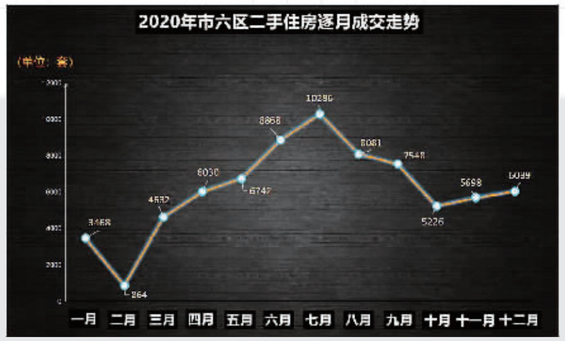
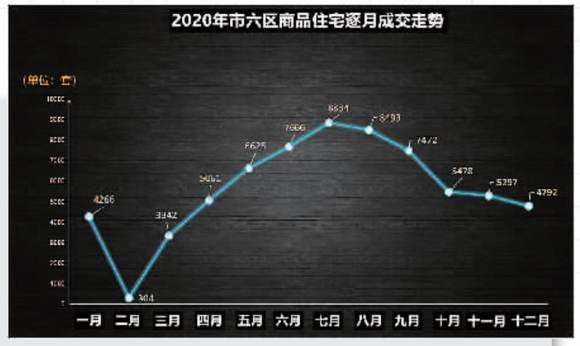
2020

宁波楼市跌宕起伏

记者 曾梅

核心提示 2020年是宁波楼市火热的一年，却也是调控加码、有不少新变化的一年。





市六区商品住房成交量创历史新高

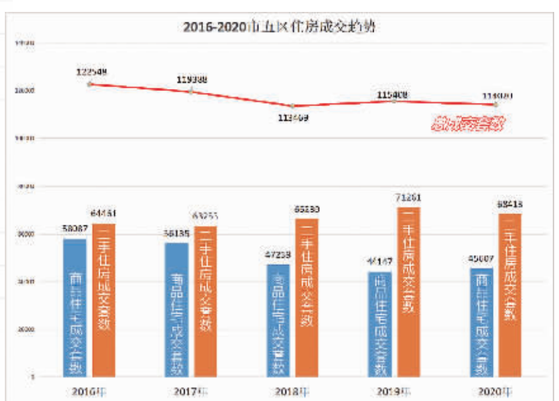
2020年，宁波市六区总共成交了141112套住房，仅比2019年减少了99套。其中，商品住宅总成交套数67630套，比2019年增加3062套，增幅4.72%；二手住房总成交套数73482套，比2019年减少3161套，降幅4.12%。

从数据看，2020年市区的商品住宅成交量，创出了历史新高。二手住房差一点，没有超越2019年，但也是一个很巨大的数字。

不过，需要注意的是，房管部门的市区住房成交记录始于2004年，在2019年之前，统计的都是除奉化外现市五区范围内的成交套数。而2019年和2020年，奉化楼市显然已经成为一个重量级的存在。

房管部门数据显示，2020年，奉化商品住宅成交总套数是22023套，占到市六区总成交套数的约32.6%，比2019年的20421套增长约8%。相比之下，奉化二手房2020年仅成交5069套，不足市五区成交量一个零头。

可见，虽然2020年宁波楼市让大家感受蛮火热，但市五区商品住宅的成交套数其实不到本轮“牛市”开启时的2016年的8成。这当然与城市扩大、原先的郊远区域经过多年开发建设后已经完成城市化而导致可开发土地减少、新房供应量日益走低有关。如东部新城核心区、湾头、镇海庄市这些板块，现在都已经鲜有新盘。老城区内，如果不是上一轮“棚改”拆迁出了一些地块，新建的楼盘也同样会很少。相对应的是，在新盘变“旧”后，近五年市五区二手住房成交量持续维持高位。



超60%的新盘无房户中签率100%

2020年，宁波楼市有很明显的两个分界点：一是疫情最烈的2月份；二是楼市调控政策出台的7月份。市区商品住房、二手住房成交量均从去年2月份起迅速爬升，去年7月份达到全年最高点。在去年7月份之后的时间段，如果比较其中最低点的成交量和7月份的成交量，无论是商品住房还是二手住房，都几乎接近腰斩。成交量上的此种变化，正是新政前后市场气氛变化的反映——从恐慌、“抢房”，到不慌、挑房。其中，无房家庭优先购房政策的出台，对缓解市场恐慌气氛，可以说起到了至关重要的作用。

根据宁波市房产交易信息服务网公开数据，对无房家庭优先购房政策出台后到2020年底止的市六区全部新盘认购情况进行统计，整体看，市六区总共有106批次新盘完成网上认购登记，推出的住宅房源总数是4.1万余套，而认购总人数接近7.4万人认购，市场热度显然蛮高。但细分无房户、有房户，买房的难易程度差别很大。这106批次新盘，供无房户的住宅房源是22500余套，而认购人数1.8万人不到。虽然具体到个盘看，有的很热、有的很冷，但大部分新盘，还是无房户想买就肯定能买到的。统计显示，其中无房户中签率为100%的新盘多达67批次，占比63%。同时，供有房户的商品住宅房源总套数为1.8万余套，而有房户认购总人数超过5.4万人，整体中签率低于35%。但就算这样，市六区也还是有50批次新盘，有房户的中签率为100%。

应该说，在调控新政之后，除了少数超级热盘，市区多数新盘并不见得特别难买到。

涨价迅猛的奉化新盘“跌落神坛”

2020年，在严格限价之下，除了奉化的新盘，其余五区的新盘中价格上涨明显的，极少。

市五区内于调控新政施行后有过2次及以上领证的新盘有11个，分别是湾头的星湖湾，庄桥的云栖兰汀苑、宝辉尚城，慈城新城的映辰府、御章府，骆驼的海映澜庭，九龙湖的桂语风荷、云溪峰境，高新区的春月江澜湾，邱隘南的新东城阳光苑，梅山的映海潮苑。这11个盘，几次领证的备案均价基本上没有任何变化。如星湖湾在2020年6月底、7月底、11月中旬三次领证，备案均价均约38600元/平方米。

但是，奉化新盘这一年间的价格变化幅度还是蛮大的。如奉化地铁珺琳站、大成东路站、金海路站（表格内按顺序）3个板块内的新盘一年间房价涨幅已超35%。而在房价走高的同时，奉化地铁沿线新盘“开一次光一次”的神话在2020年底被打破。像地铁珺琳站、大成东路站附近的新盘，去年年底开盘时，去化率低的只有50%多点了。

近2年，北仑主城区、小港、姜山、杭州湾等板块，其实都经历了新盘动辄“光盘”——价格上涨——卖不太动的过程。房价涨到一定程度后，对于购房需求（无论是自住需求还是投资需求）的抑制作用是相当明显的。

当然，相比于新房，2020年里，宁波二手房的价格涨幅令人感受更强烈些，特别是“公民同招”政策施行后一些优质学区内的“老破小”。

展望2021年宁波楼市

限售房解禁潮会不会来临？

也许，从2021年开始，“一二手倒挂”这个名词会开始接受考验。

宁波于2017年10月1日起施行市五区商品住宅限售两年的政策，按照本地市场机构华星研策的测算，从2021年开始的三年，宁波将迎来限售房的“解禁潮”，三年总套数约有10.8万套之巨。

如果二手房市场供应量因此大增，二手房东除了要和限价新盘“抢”买家，还要和其他二手房东竞争，其中一些短期资金需求高的房东会不会松动二手房价？

值得注意的是，在2020年最后2个月，市六区二手住房的成交套数有一个回升走势。据房产中介人士反映，其中相当一部分原因是，因为临近年底，一些急着用钱的二手房东降价售卖而促成了成交。

2021年，新房和二手房之间的价差会不会缩小，导致“一二手倒挂”趋弱甚至消失？而与之相呼应，2021年宁波的房产中介市场会不会更加热闹？

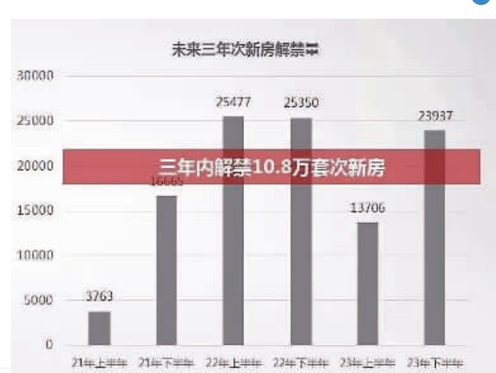
事实上，近段时间，头部房产中介机构已经动作频频，新的格局似乎已经开始萌芽……

银行房贷会不会收紧？

在房价之外，对购房需求构成重大影响的还有银行的房贷政策。某种程度上看，这比房价更值得关注。在宁波楼市调控“加码”政策中，已经提高了二套房的首付比例。

在2020年最后一天，央行、银保监会还给各大银行划了房地产贷款的“两道红线”，其中包括各大银行个人住房贷款占比的上限。

从2020年全年的LPR利率走势看，与房贷息息相关的5年期LPR从5月份开始就没变过。如果在新的一年里，银行房贷政策趋严，放贷额度收缩、利率提高，或将会对购房需求造成极大影响，进而影响楼市包括成交、价格等在内的整体走势。



租赁住房市场会不会全面启动？

可能影响2021年购房需求的还有租赁住房市场可能全面启动。

中央经济工作会议、全国住房和城乡工作会议，都特别提到今后要大力发展租赁住房，土地供应要向租赁住房建设倾斜，并且还提及要逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利——“租购同权”。

2020年7月，作为全国8个城市之一，宁波入选新一批全国租赁住房试点城市，获得国家三年总计24亿元专项资金支持。按照计划，2020年至2022年，宁波要新增各类租赁住房不少于13万套（间），其中新建、改建不少于6.7万套（间）。2021年，宁波在租赁住房市场培育上很可能出大招。

另外，2020年大量安置房用地出让（其中不少是雅戈尔、旭辉、金科、新希望等知名房企代建的）也可能影响到二手房市场供应，进而间接影响新房市场成交走势。

2020年，宁波市区成交的安置房接近20宗，可以形成约245万平方米的建筑面积。如果按房源套均面积70平方米估算，就是约3.5万套房子。

无论租赁住房、安置房，还是这2年商品住宅楼盘中配建的人才房以及供地新建的人才房，都可能分流商品住房、二手住房购买需求，进而影响楼市整体走势。

房地价差下的新盘质量能有保证吗？

近2年，新房尤其是全装修新房的质量问题，几乎到了但凡是个新盘交付就会引发业主维权潮的地步。2020年，因为地价的高企与“限房价”的严格，新盘房地价差小到可能影响开发商利润的问题备受关注，其背后同样也是对以后新盘建设质量的担忧。

2020年，监管部门对于新盘建设质量高度关注，同时针对新房的装修标准、样板房设置标准等出台了一系列新政策，可以视作未雨绸缪之举。

大部分房地产价差较小的新盘，还不会在2021年交付。但相信每一个购房者，都希望看到相关部门对新盘质量更强力的监管。

当然，还有新盘摇号的透明度、公正性问题，以及开发商以及房产中介在卖房时“天花乱坠”乃至违法违规问题……2021年，希望能看见一个更健康、更理性、更有秩序的宁波楼市。

责任编辑 张波 美编 雷林燕 校对 曾嘉