

# 2016年楼市上演“变奏曲” 房地产市场博弈“白热化”

各地政策从“去库存”到限购、楼市量价齐升到交易量“腰斩”，高价地此起彼伏带来“解套”之忧，去库存结构性矛盾凸显……构成今年房地产市场全景图。面对经济“脱实向虚”，中央首提抑制资产泡沫，多地调控不断升级，市场博弈进入“白热化”。

## 过快上涨触发调控“层层加码”，一城一策告别“一刀切”

有数据记录以来，2015年房地产开发投资降到最低点。今年伊始，全国楼市在“新政策”下逐步回暖，京沪深三大城市率先领涨，深圳成为“领头羊”，新房均价迈入5万元。

面对房价过快上涨，沪深3月25日发布限购政策。其后，北京重启9070政策。京沪深开启年内首轮调控。沪深房地产调控新政出台“满月”后，两地楼市交易量现50%左右回落。

一线城市限购从严，环一线周边城市房价开始“接力”。南京、厦门、合肥、苏州等轮流引领楼市上涨，环比涨幅超过5%。

8月全国房价呈同比普涨态势，纳入国家统计局范畴的70个城市中，上涨数量超过八成。一线城市涨幅连续三个月收窄后也开始扩大，热点二线城市取代一线城市引领房价上涨。

随后，热点二线城市开启今年第二轮调控。不过，这轮调控对房价影响有限。

楼市量价齐升，有需求相对旺盛等因素，但离不开金融杠杆推波助澜。央行数据显示，7月新增人民币贷款规模4636亿元，居民中长期贷款新增4773亿元，成新增贷款唯一主力。

对楼市“抽水机”带来的经济“脱实向虚”，中央首次提出要抑制资产泡沫。北京9月30日率先开启新一轮楼市调控新政，20余个城市跟进，并掀起对捂盘惜售、虚假宣传的整治旋风。

与几年前“一刀切”不同，因城施策、一城一策成为新一轮调控显著特征。10月，无论环比还是同比，房价上涨城市数量开始减少，成交面积和成交量增速双双回落。对部分环比增幅依然领先的城市，调控一再加码。



图为近日市民在宁波市区一个售楼中心看房选购。

(杨绪忠 摄)

## “高价地”从一线向二线城市蔓延，“限高”政策花样翻新

今年3月开始，随楼市回暖，高价地、高总价、高单价的“三高”地块从一线城市向二线城市蔓延，土地拍卖持续“高烧”，5月、6月、7月均超过30宗。

中原地产数据显示，8月全国单宗土地超过10亿元的地块65宗，其中溢价率超过100%的高价地46宗，9月溢价率超过100%的地块50宗。

财政部数据显示，今年前10个月，国有土地使用权出让收入2.65万亿元，同比增长15.2%，去年同期降幅超过25%。国土资源部门数据显示，今年前三季度土地出让面积同比下降4.8%。

各热点城市开始提高土地拍卖门槛。合肥7月1日实施新政策明确，参与竞拍房企须缴纳出让地块底价50%保证金，出让金总额2亿元以下的，须在土地出让合同签订1个月内一次付清；出让金总额20亿元以上的，缴纳时间不超过6

个月。南京明确竞拍最高限价后改为“摇号”决出最终买家。北京试点达最高限价后，改为竞拍“自持面积”。

广州采取“限地价+竞配建”出让方式，得到不少城市认可。由于设置最高限价，开发商在土拍下半场纷纷转入“竞配建”，一宗地块一半面积无偿用于建设保障房成为常态。如保利地产11月底在广州南沙连续拍下两幅土地，竞配的人才公寓面积占总面积超48%。

历经多年城市化进程，一些城市可供出让的土地日渐减少。为改变开发商对土地紧缺的预期，北京“9·30”政策出台后，22个热点城市明确表态，接下来将加大土地供应，严防“高价地”产生。

## 结构性矛盾凸显，“隐形库存”需高度警惕

今年2月末，商品房待售面积73931万平方米，比去年末增加2077万平方米，同比增长15.7%，其中住宅库存“贡献”超过三分之二。今年，中央和地方频频发力，

放宽信贷、降低税费、货币化补贴成各地去库存发力点。截至10月末，商品房待售面积69522万平方米，同比增长1.3%，环比连续8个月下降。其中，住宅待售面积更创下减少1177万平方米的纪录。

普涨格局下，一二线城市库存急剧减少，深圳、广州等存销比降至7个月以下。库存“重灾区”的三四线城市因土地供应过剩、产业基础薄弱等，去库存压力有增无减。

由于实体经济不景气，地方政府超前规划等，总库存近三成的办公楼和商业营业用房不容乐观。梳理国家统计局公布的数据发现，前10个月，商业营业用房待售面积除9月减少了45万平方米，其余月份均有增长。

此外，“隐形库存”更令人担忧。今年开始，房屋施工面积一直呈增长之势。截至10月底，全国房地产市场施工面积730981万平方米。即使减去前10月已销售的120338万平方米，未来将有61亿平方米房屋等待消化。

(据新华社)

## 寻访外贸领头雁

# 打破内外贸界限 专注市场占有率 远大物产“登高望远”成领跑者

见习记者 徐展新 通讯员 姚珏

今年，我市外贸进出口波动较大，大宗商品市场也略显低迷，致使一批宁波大型外贸企业遭遇发展瓶颈。逆境之中，运行了22年的“老司机”远大物产却依旧稳步增长，年交易额保持20%至30%的增速，目前销售额已经接近700亿元。“近年来，我们不再区分内贸或外贸，转而专注于全球市场占有率和行业地位，从全局的角度考虑问题。事实证明，这是一条正确的道路。”远大物产集团有限公司董事长金波说。

从注册资本仅1000万元的中小型出口企业，到跻身中国企业500强的大宗商品贸易商，远大物产站得越来越高，也望得越来越远。借近期资产重组的机会，远大物产大踏步地走上国际化道路，逐步搭建起境外综合型交易平台。目前，远大物产已在新加坡成立了亚太运营中心。

“真正有生命力、有抗压能力的外贸企业，必然是国际化的。而实现国际化的核心因素，就是境外平台的搭建和境外人才的引进。”金波告诉笔者，“国际化公司需要国际化人才来支撑。我们急切需要一位负责国际业务的全球副总裁，希望更多的

国际人才前来加盟。”

越往行业最前沿前进，越能体会“高处不胜寒”。“宁波的外贸企业大多以进出口业务代理为主，虽然可为客户创造价值，但可替代性较强，缺乏足够的竞争力。”金波就外贸企业转型升级提出了建议，“在保证经营规模的同时，外贸企业要加强向品牌商转型。”

近年来，远大物产多次发起倡议，希望将宁波的外贸代理企业聚合全市性综合外贸平台。在金波看来，单个企业的财力有限，不具备长期“烧钱”提升规模的能力。如果企业都想单打独斗，在有限的市场里抢资源、抢机会，只会让外贸行业陷入恶性循环。一旦企业间达成合作，将协作共享、去中心化的互联网思维注入外贸平台，可以快捷地实现物流整合、银企对接，大幅降低投资成本，从而提升经营效率。

“能力越强，责任越大。中小企业没有能力牵头促成合作，那就由远大物产和其他大型外贸企业来扛起重任。”金波告诉笔者，远大物产的目标是打造一艘宁波外贸的“航空母舰”，以庞大的体量和充沛的资源吸引人才，为“降落”在母舰上的中小企业提供商务服务和金融服务，将这批企业一步步扶持到新三板、创业板，甚至进入IPO阶段，从而增强宁波外贸企业的整体竞争力。

# 宁波保税区助力企业达成融资意向800余万元

本报讯(记者殷聪 通讯员宣文 曹小琴)今年是我市实施“小微企业三年成长计划”的关键年。日前，在宁波保税区小微企业、民营企业协会、金融办组织举办的民营企业融资洽谈会上，7家企业通过“一站式”金融服务达成初步融资意向，初步融资意向金额为800余万元。

“举办洽谈会，旨在促进民营企业、小微企业与金融机构的合作，以银行贷款、股权融资、转贷基金等形式，为成长性良好、市场预期较高的民营企业提

供资金支持，促进小微企业转型升级、创新发展。”宁波保税区小微办主任朱坚告诉笔者，由于小微企业拿不出满足银行贷款条件的担保物，企业信息不透明、不对称，信用等级难以评价，造成小微企业融资困难。

今年，宁波保税区通过实施“政银互动”战略，对接各大金融机构，创新融资产品，通过广发跨境贷、建行政融通、平安出口退税贷、通商中东欧特色贷、“金贝壳”信用贷款等产品，帮助企业融资5亿余元。

## 宁波市北仑区市场监督管理局行政决定履行催告书

甬仑市监催[2016]11号

杨杰：  
本局于2016年6月8日作出宁波市北仑区市场监督管理局行政处罚决定书(甬仑市监处[2016]107号)，决定对你罚款71000元，没收2500元。你未履行该行政决定。依据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定，本局现催告你自收到本催告书之日起十日内，到中国工商银行股份有限公司宁波大碇支行(账户：宁波市北仑区财政局罚没款收入，账号：3901180111200530143，地址：大碇坝头路588号)缴纳罚款。逾期仍不履行行政决定的，依据《中华人民共和国行政强制法》第五十三条的规定，本局将依法申请人民法院强制执行。  
联系人：陈松涛、陈百产 联系电话：86783066  
宁波市北仑区市场监督管理局  
二〇一六年十二月五日  
本文书一式三份，一份送达，一份归档，一份承办单位留存。

## 资产出让挂牌(拍卖)公告

受委托，定于2016年12月20日15时在宁波市公共资源交易中心开标室(436)(宁波市江东区宁穿路1901号市行政服务中心办公楼436室)对以下标的进行公开挂牌(拍卖)，现将有关事项公告如下：  
一、挂牌(拍卖)标的：九五国际广场小区住宅楼、商务楼下的地下车位一批(详见网站)。  
二、挂牌(拍卖)底价：详见网站公告。  
三、竞价(拍卖)保证金：1万元/个(不计息)。保证金须在2016年12月19日15时前缴入宁波市产权交易中心指定账户，以资金实际到账为准，方可获得竞买资格。  
四、转让方式：至报名截止日，如果只有一个意向受让方报名，按有关规定以不低于挂牌底价协议转让；有两个或两个以上意向受让方报名，由宁波新东南拍卖有限公司以拍卖方式确认受让方。  
五、出标的详细信息、受让条件、重大事项及报名手续等详见：宁波市产权交易中心网站：http://www.nbcbqyong.com/http://www.nbcbqyong.com/宁波市国资资源交易网站：http://www.gwz.gov.cn/宁波市公共资源交易网站：http://www.bidding.gov.cn/。  
六、公告期间：自公告发布之日起至2016年12月19日15时止。符合竞买条件的企业由法定代表人本人携带《营业执照》副本原件及复印件、法定代表人身份证原件及复印件、企业公章及保证金缴款凭证；自然人由本人携带身份证原件及复印件、银行回单到宁波市产权交易中心办理报名登记手续。住宅楼仅限本小区居民购买，需提供房产证。  
九、报名地址及联系电话：宁波市江东区宁穿路1901号市行政服务中心三楼(315)室 包老师 联系电话：87195299  
宁波市产权交易中心  
宁波新东南拍卖有限公司

## 锦源里交付公告

宁波景祺置业发展有限公司开发的锦源里项目已竣工验收合格，并具备交付条件。  
现发布公告，决定于2016年12月10日—17日在锦源里项目现场集中办理交付手续，各楼栋具体交付时间详见邮寄发出的交房通知书。  
宁波景祺置业发展有限公司

## 全新商务楼整体出租或出售

位于鄞州下应北路，交通便利，独栋独院，商业用地。白还，共十三层，地上十二层，地下一层，面积：16000多平米，占地：5800平米，停车位充足，整体出租或出售，价格面议。  
联系电话：13566059192 虞先生

## 公告

因小港江南东路486弄1幢、2幢房屋已于2011年—2012年被征收，根据《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》(宁波市人民政府令219号)有关规定，对下列坐落于上述门牌号的房屋产权证予以作废：  
乐安庆，甬仑房字第红联59号；吴建，甬房权证仑(开)字第20022005525号；黄成波，甬房权证仑(开)字第2005008078号；史亚萍，甬房权证(仑)开字第2004017332号；裘文宝，甬房权证字第红联65号；郭云，甬房权证字第红联543号；梁立刚，甬房权证仑(开)字第2009817720号；严立平，甬房权证仑(开)字第2002003026号；李建岭，单雪艳，甬房权证仑(开)字第2009821101号；池炳松，甬房权证仑(开)字第2002005845号；郁亚跃，甬房权证字第红联61号；金龙，甬房权证仑(开)字第1999002551号；胡世友，甬房权证仑(开)字第2008810708号；贺军良，宁波市房权证北仑区字第06000733号；何忠林，甬房权证字第红联64号；王国财，甬房权证仑(开)字第2003002224号；陈翠红，甬房权证仑(开)字第2004005412号；励卫江，甬房权证仑(开)字第2001006724号；郭中伟，甬房权证仑(开)字第20100808535号；吴旭，甬房权证仑(开)字第2001001745号；马丹阳，甬房权证仑(开)字第2004003586号；郭安，甬房权证仑(开)字第2008823844号；邓颖华，甬房权证仑(开)字第2008808715号；黄雅芝，甬房权证字第红联539号。  
宁波市北仑区(开发区)房屋征收办公室  
2016年12月5日

### 信息广场

可以微信下单啦!

### 遗失启事

遗失 APL/MAERSK 船东提单，提单号：APLU069403642, APLU069403641, 587546712, 587546711, 声明作废。  
LEIGHTON INTERNATIONAL CREATION LIMITED公司  
遗失中远海运配全全套正本提单，船名航次YM WINDOW V.004W 提单号COSU6140356760 箱号FCIU9518032, 声明作废。  
义乌市百纳进出口有限公司  
遗失基本户开户许可证，核准号：J3320033928301, 开户行：中国建设银行福明支行，声明作废。宁波市鄞州潘火庆义建材商行  
遗失租赁合同，证号：C0012220095, 地址：卢家巷23号715室，声明作废。 赵军

接待时间：周一至周五 9:00-17:30  
接待处：宁波市灵桥路768号 宁波日报广告部  
咨询电话：87682193  
微信号：NBRBXXGC QQ: 3056057187

遗失房屋所有权证，权证号B200007298，建筑面积44.85㎡，地址：荷池路34号301室，声明作废。  
赵阿良  
遗失土地使用权证，权证号甬东国用2000第4494号，面积8.97㎡，地址：荷池路34号301室，声明作废。  
赵阿良  
遗失原拆原建调产安置协议(50套型)一份，声明作废。  
陈素英、陈曙光  
遗失财务章一枚，法人章一枚，声明作废。宁波市江北欣城建设设备租赁站  
遗失开户许可证，核准号J3320021077101, 开户银行鄞州银行首南支行，声明作废。宁波市鄞州首南永良食品商行  
遗失企业公章一枚、财务章、宁波市江北区市场监督管理局核发的营业执照副本、统一社会信用代码 91330205764515899N, 声明作废。宁波来得文化企业管理有限公司  
浙江立展物流有限公司  
遗失中华人民共和国海关境内汽车载运海关监管货物载货登记簿载证一本，浙B88273, 声明作废。  
浙江立展物流有限公司  
遗失中华人民共和国海关境内汽车载运海关监管货物载货登记簿载证一本，浙B88283, 声明作废。  
浙江立展物流有限公司  
遗失企业公章一枚、财务章、宁波市江北区市场监督管理局核发的营业执照副本、统一社会信用代码 91330205764515899N, 声明作废。宁波来得文化企业管理有限公司  
张卫宏

遗失组织机构代码证正本一份，代码69139543-4，有效期自2014年4月16日至2018年4月16日，声明作废。  
宁波市镇海广宏液压件厂  
遗失浙江省病故军人遗属优待证》，编号NO: ZBG00022184, 声明作废。 杨英  
遗失起重机械作业桥门式地操(Q4)上岗证壹份，证件编号512923197103241534, 声明作废。 米之贵  
遗失组织机构代码证正本、副本，代码：55453902-4，有效期：自2013年12月10日至2016年8月30日，声明作废。  
宁波市北仑圣智培训学校  
遗失开户许可证，核准号J3320027874501, 开户银行宁波市北仑区农村信用合作联社白峰信用社，声明作废。宁波市北仑振兴电梯部件厂

遗失残疾证，号码33020619640518341964, 声明作废。 贺建国  
经股东会决议，本公司决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续，特此公告。  
宁波鼎鼎二手车经纪有限公司  
注销公告  
经自然人(独资)决定，本公司决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续，特此公告。  
象山和绿园林工程有限公司  
公告启事  
注销公告  
经股东会决议，本公司决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续，特此公告。  
宁波瓦尔格工业设计有限公司  
注销公告  
经全体合伙人决议，本合伙企业决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续，特此公告。  
宁波享安投资合伙企业(有限合伙)