

0 大聚焦·FOCUS

去年市六区成交逾14万套住房,随着政策调控加码和限售房“解禁潮”来临——

2021 宁波楼市风云如何变幻?

国家统计局日前发布2021年1月份全国70个大中城市房价涨幅数据。其中,宁波商品住房环比涨幅0.5%,在各大城市排名第20位;二手住房价格环比涨幅0.9%,在各大城市排名第8位。

显然,新年首月,宁波无论商品住房还是二手住房,房价环比涨幅相对稳定。回顾过往,展望未来,新年宁波楼市风云如何变幻?

记者 杨绪忠

刚刚过去的2020年,宁波楼市依然火热,却也是政策调控加码的一年。

“去年,我市始终坚持‘房住不炒’的定位,时刻绷紧房地产市场调控这根弦,坚定不移落实完善房地产长效机制,实现‘稳地价、稳房价、稳预期’的目标,房地产市场运行总体呈现平稳健康态势。”市住建局相关人士介绍。

数据显示,2020年,市六区共成交141112套住房,比上年减少99套。其中,商品住宅总成交套数67630套,比2019年增加3062套,增幅为4.74%。2020年我市新建商品住宅价格指数同比上涨

根据市房产市场管理中心发布的消息,今年1月份,全市商品住宅成交16291套,同比增长96.5%;全市二手住宅成交8615套,同比增长78.8%。总体上看,宁波楼市延续了去年的火热行情。

不过,记者观察到,今年1月新盘的“冷热不均”现象,愈发明显。

热门板块的热盘,如东部新城的水岸春晖、近东部新城的春来晓园、不限购的慈城新城的宁宸院,不少新推房源均是100%售罄。在这些热门板块之外,小港的北仑滨江新城首个新盘礼悦东湾,首次开盘也录得80%以上的去化率。

今年,宁波楼市会否依然是一个“小阳春”?业内人士普遍认为,全年楼市或将保持平稳运行态势。

市住建局相关人士表示,2021年,我市房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性。随着宁波经济社会的快速发展,营商环境不断优化,以及在我市一系列调控政策措施综合作用下,预计2021年宁波房地产市场继续保持健康态势,住宅供需以及房价总体会保持平稳。

按照“十四五”确定的目标,未来五年,宁波将坚持“房住不炒”定位,确保房地产市场健康稳定发展,房地产业增加值占GDP比重稳定在5.5%左右。加快培育发展住房租赁市场,新增租赁住房13万套(间),新增受益住房保障家庭2.8万户,农房改造10万户,



宁波东部新城高楼林立。(丁继敏 摄)

三次调控政策给楼市降温

4.4%,指数涨幅在调控目标范围内。

业内人士分析,2020年宁波楼市有很明显的两个分界点:一是疫情严重的2月份,二是楼市调控政策出台的7月份。市区商品住房、二手住房的成交量,都是从2月份之后迅速爬升,到7月份达到全年最高点。

去年一季度,受疫情防控影响,我市房地产开发项目延迟开工、售楼处暂时关闭,房地产市场活跃度降至冰点。1月至4月,全市销售住宅面积336.4万平方米,同比下降16.9%。为应对疫情防控

影响,市住建局及时出台了一系列纾困政策措施,房地产市场明显回暖,热度逐渐攀升。根据市房管中心网签数据,5月份全市商品房网签面积超过180万平方米,较上年同期增长30%左右。

去年4月份以来,市自然资源和规划局逐步加大了土地供应量。从全年的国有建设用地供应计划来看,全市和市区的住宅用地计划供应量同比均有较大的增幅,土地市场“货源充足”。2020年,全市计划供应住宅用地共379宗1614.48公顷(24217亩),比2019年实际供应量增长24.7%。

新年宁波楼市冷热互现

而去年底被宣告“跌落神坛”的奉化,则继续走冷。1月份,不管是地铁东海路站旁的新盘,还是奉化主城区内的新盘,都不复昔日“开盘必光盘”的火爆。像此前近十次开盘每次都“光盘”的宝龙TOD奉甬新城最新一个盘“澜沁璟庭”,308套房源只吸引了不到150人认购登记。机构开盘快报显示,其开盘当天去化率不过20%多点。

此外,一月份,孔浦2个新盘滨涛府、滨盛荟分别首开和加推,

表现也一般。孔浦这个板块的市场接受度似乎还没有起来。

进入二月份后,因为过年因素,宁波楼市略显清冷。到目前为止,市六区只有6个新盘完成认购登记,同样冷热严重不均。热的如东部新城东片区的湖光璟庭、老潘火的芳菲郡,新推批次房源开盘热卖。而海曙鄞奉片区内南邻环城南路高架的新盘,中梁的潮悦南塘小区,新推的第三批共83套房源,认购登记的仅9人。春晓的海湾金茂悦则出现零

市场或将保持稳步态势

构建以公共租赁住房为主、全域覆盖、保障基本的城乡一体化住房保障体系。

不过,也有分析人士认为,要密切关注国家政策调控的走向和本地市场供需变化情况,保持一定的风险意识。

一家房产中介公司老总介绍,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年开始的三年内,宁波将会迎来限售房的“解禁潮”,三年约有10.8万套之巨。充足的市场供应,或使宁波房产市场的稳定性迎

来“大考”。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,2021年房地产金融降杠杆将持续深化,会从企业端和居民端影响杠杆结构。供应端“三道红线”融资新规,大概率会在2021年逐步落地实行。针对抵押经营贷等资金违规进入房地产市场的现象,地方政府也会出台监管收紧政策。在这种情况下,金融机构不能再将房地产当成优质资产,应当密切关注微观层面的价值变动,颗粒度应当细化到小区甚至房屋层级。

南天房产副总经理郑桂良则对市场前景保持谨慎乐观。“政府工

同时,相关部门也加快了新楼盘推出的速度,仅去年6月至9月全市新推出楼盘151个,住宅房源5.5万套,面积643万平方米,可销售面积同比增长15.3%,使后续我市商品住宅供应量充足。此外,宁波继续实施“限房价、竞地价”机制,稳定了市场预期。

市房产市场管理中心数据显示,去年市六区共有106批次新盘完成网上认购登记,推出的住宅房源总数有4.1万余套,而认购总人数接近7.4万人,市场热度较高。

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。

登记的情况。

不过,按照往年惯例,过完年后,宁波楼市将逐步恢复正常,新开楼盘将逐渐增多。本轮历经五年之久的宁波楼市“牛市”,几乎每一个春天都是供销两旺、热度逼人,即便是有疫情影响的去年春天,也是迅速回暖。这种“小阳春”的势头有望延续。

不过,也有专家认为,国家金融调控政策对市场的影响值得关注。历来房贷额度宽松的一月份,因为2020年最后一天央行的“两道红线”新规,各大银行反常地出现额度紧张甚至停贷的现象,宁波各大银行更是从2月1日陆续调高了房贷利率。房贷趋紧,被认为是“扼住楼市喉咙”的一个动作。

作报告提出,到2025年,宁波GDP总量要达到1.7万亿,人均GDP17万元。综合考虑宁波民营经济的活力,以及长三角地区的发展红利,宁波楼市的未来值得期待!”他表示,在住房回归消费属性的前提下,要把握“以人为核心的新型城镇化发展机会”“跟随产业发展路径的市场机会”,以刚需为主,合理分配投资比例、调整货值结构,做好长远战略,与实体经济共同均衡发展。

全经联宁波地产俱乐部会长缪百年表示,2021年宁波房地产行业总体平稳健康发展,开发商拿地竞争比较激烈,区域的分化会越来越明显。和周边的城市杭州、苏州、南京相比,宁波的房地产行业仍有成长空间,但对开发商的盈利能力要求越来越高。

行商品住房购房意向线上登记,房产企业不得泄露购房人信息;房源销售前房产企业应优先组织无房家庭优先认购;以虚假资料骗取无房家庭认购资格的,6个月内不得在市六区登记购房意向。

12月10日,市住建局、市自然资源和规划局、人行市中心支行、宁波银保监局四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》,从强化住房购买资格管控、加强购房合同更名及住房赠与交易管理、调整住房信贷首付比例等四方面对7月6日调控新政进

0 行思录

抢位发展 加快建成国际化大都市

徐苏涛

站在百年未有大变局的历史节点,宁波要更加志高存远,把握“十四五”开局之年的发展契机,抢位发展,在改革开放再出发中实现爆发和裂变。

未来5年甚至更长时间,全球开放、发展、民生、创新、治理等方面将迎来一次系统的结构性转换,主要特点有四:一是未来世界将更加平坦。在产业梯度转移与价值链贸易的带动下,使得世界越来越平坦,而全球价值链伴随跨国技术转移与空间集聚,使得新的“创新尖峰”崛起。二是未来产业将更加跨界融合。产业发展将打破传统统计学意义上的一、二、三产,在产业跨界融合中产生新技术、新模式、新业态、新产业。三是未来城市将更加数字孪生。城市将不再是基于钢筋混凝土的地域空间与生活载体,而是基于数字新基建的想象空间、创新空间、发展空间、市场空间,在数字孪生机制下成为超级物联生态,人口越多交互价值就越大,发展潜力就越大。四是未来社会将更加智慧兼备。社会形态将加速从半工业半信息社会走向智能社会,社会治理结构加速从金字塔结构走向橄榄型结构,公共行政逐步让位于公共治理、数字治理、智能治理。

面对上述变化,“十四五”开局之年宁波需要做什么?就是在突破传统认识的前提下,借助新一轮科技革命与产业变革,形成全新的增长方式、发展方式、组织方式,进而在以数字化、智能化为代表的新一代科技带动下保持经济中高速增长。

宁波的新一轮发展,不妨借鉴全球同类城市的先进做法。譬如,日本名古屋与宁波都是传统工业大市,名古屋产业结构以汽车、钢铁、纺织机械、电机、纺织、陶瓷制造为主。目前,宁波GDP大约高出名古屋500亿美元,但人均GDP只有名古屋一半,亩均GDP更是只有名古屋的二十分之一,因为宁波土地面积是名古屋的近35倍。因此,立足工业比拼工业,从总量上看,宁波在原来的产业赛道上已经超越了名古屋,但在发展质量上还有较大提升空间。当前及未来,宁波只有立足工业跳出工

业,把数字化、智能化、网络化、绿色化与先进制造相结合,才能更容易实现制造产业的战略突围。

从国内GDP万亿城市排名来看,宁波虽然保持了与青岛、无锡、长沙等城市的微弱优势,但并没有引领性和压倒性优势,城市的辨识度也不高。笔者认为,宁波城市的崛起仍受制于以下几个因素:

一是宁波的整体优势没有充分发挥。以往,我们经常说宁波既有鹿特丹的港口优势,又有德国的制造业底蕴,还有全球商商的人脉网络。如今,全球发展了很多无水港、数字港,“十四五”宁波发展不能再单纯依靠一个传统的“港”字,而是要依托数字化变革,深入推进港产城深度融合。

二是空间战略上四面开花。以往,县域经济是宁波经济活力的源泉,伴随着县际竞争走向城市竞合,宁波需要在前几轮行政区划调整基础上,通过多个功能区重新布局,走出“大分散小集聚”,降低公共服务成本,共享超级智联生态,释放更多的发展红利。

三是出口贸易带动临港产业发展机制边际递减。实体经济是宁波经济的根基,但没有跨界融合就没有现代化经济体系。未来,宁波迫切需要“立足工业,跳出工业”,以数字产业化带动产业数字化。同时,随着价值链贸易的全球分工角色调整,未来宁波必须改变以货物贸易为主的贸易结构,并积极优化进出口贸易比例。

当前及未来一段时间,宁波需要发扬光大“敢为天下先、勇于吃螃蟹”的创业文化,超越甬商精神中“灵敏与务实”“冒险与保守”“质朴与精明”“低调与开放”等一对对文化矛盾,积极把握新一轮经济全球化与地区一体化、新一轮科技革命与产业变革、新一轮改革开放与社会治理等战略机遇,逆势而为,从“要素/投资驱动”“外生增长、外延发展”走向“创新驱动”“内生增长、内涵发展”,率先实现内循环和外循环的贯通,加快建成国际化大都市。

(作者为北京市长城企业战略研究所高级合伙人、宁波新经济发展战略研究院理事长)



宁波阿里中心办公楼。(俞永均 摄)

0 新闻内存

2020 宁波三次房产调控政策

7月6日,宁波市出台了《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》,从扩大限购区域范围、调整土地竞价规则、强化金融监管、保障自住住房需求、强化市场销售管理等五方面提出稳定房地产市场的10条新政。其中,为落实“房住不炒”政策精神、切实保障自住需求,新政提出三类无房家庭可以在“供求矛盾突出的商品住房楼

盘销售中,优先认购商品住房”。

7月22日,市住建局、市自然资源和规划局联合发布《关于进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知》。根据《通知》,市六区(海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区)三类无房家庭可优先认购1套商品住房:一是家庭成员(配偶双方及未成年子女)之一具有市六区户籍的;二是近三年内

在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的;三是本人或配偶属于本市引进的顶尖人才、特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才的。《通知》同时要求,无房家庭优先认购的商品住房,须取得不动产权属证书满5年后方可转让。

此外,《通知》还明确要求,房产企业提供不少于50%的可售房源供无房家庭优先认购;全面实

行了补充完善。

《补充通知》要求,父母投靠成年子女落户满2年、离异单身满2年的购房人,按照本市户籍居民家庭限购政策和无房家庭优先认购新建商品住房政策相关规定执行。

为防止投资客利用无房家庭优先认购资格认购商品住房后,通过合同更名进行炒房,《补充通知》规定,无房家庭优先认购新建商品住房的,除增加购房人配偶或者变更为购房人配偶外,不得办理商品房买卖合同购房人变更备案手续。同时,加强住房赠与与交易管理。对限售房产的赠与与交易提出限

制条件,规定“除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外,属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易”。

《补充通知》对差别化住房信贷政策作了进一步的明确规定:市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于60%;市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于40%。(杨绪忠 整理)