

## 2014宁波地产报告·市场



今年的住博会上正在看房的购房者

## 前10月市区商品住宅成交同比增25%，均价降千元 这一年的住宅市场：量升价跌

量升价跌，这是对今年前10个月市区商品住宅成交的概括。

综合权威方面的统计数据，2014年1—10月份，宁波市六区商品住宅成交22408套，同比去年增加4537套，增幅达25.4%。价格方面，今年前10月市区商品住宅成交均价为13002元/平方米，同比去年前10月下跌了1052元/平方米，跌幅7.5%。

在被视为楼市“晴雨表”的二手房市，成交量出现了高达四成的跌幅。数据显示，今年前10个月，市六区二手住宅成交16660套，同比大减10937套，跌幅39.6%。

数据反差的背后，是2014年跌宕起伏的楼市风云。在持续堆高的库存压力下，开发商“以价换量”步伐在今年迈得更为彻底与坚决，“跳水”区域从郊区向市中心蔓延。新房市场的低价跑量，一方面消化了大量的有效需求，同时也让二手房价格“倒挂”现象愈发明显，继而直接导致其成交量的大降。

### 商品住宅

#### 同比大增25%，全年有望创近5年新高

综合市房地产交易中心统计数据，2014年1—10月，宁波市六区商品住宅成交22408套，同比2013年前10月增长4537套，增幅25.4%。

从前10个月的成交量看，今年全年商品住宅成交量有望超过去年，成为近5年以来的新高。

数据显示，2013年全年，市六区商品住宅总成交25466套，而今年前10月成交量与其差距为3058套。按照目前的成交节奏（11月以来市六区商品住宅日均成交130套左右），全年成交量超过2013年、创下自2009年以来的成交新高几无悬念。余下的看点是：能否超越2009年的32202套，成为历史新高？

从各月情况看，前10个月成交量最高的是10月份，达4123套。这个成交水平，也创下了2004年开始有统计数据以来的月度最高点；其次为8月份的3967套、9月份的2922套。数据显示，今年8月至10月的成交相比去年同期增幅超70%。

在此前的1—7月，各月成交量都处于同比低位运行的态势，“跳

水”楼盘对月度成交产生明显提升作用。诸如5月份的奥克斯盛世壹城、6月份的前程藏珑、中海国际社区、中海雍城世家，7月份的晴园三期等等，都直接提振着月度成交。

7月底，市住建委发布消息，宣布除购买老三区套型在90方以下商品住房之外，不再限购；8月底，限购全面取消；9月底，央行、银监发文放松首套房认定，实质性取消限贷。在政策效应与持续的“以价换量”步伐下，楼市成交出现了激增。

其中，8月成交飙升，很大一部分是由于先前线下成交随限购放开“浮出水面”，之后的9月成交下滑也就不难理解；而随着9月底房贷政策的大松绑，对买方心理产生明显冲击，恐涨心理加上开发商的持续促销（诸如新外滩1号、银亿东岸等），使得10月份成交量达到历史新高。

从目前态势看，市场成交氛围较10月份有所趋淡，但日均依然保持130套左右的成交量。同时，大部分开发商继续理性低开，“以价换量”依然是市场主题，成交量有望稳步运行。

### 二手住房

#### 新房市场分流严重，量价同比大减近四成

与商品住宅成交大增相对应的是，二手房市在2014年遭遇冷市。数据显示，今年前10月，市六区二手住宅成交16660套，同比大减10937套，跌幅39.6%。

出现如此大的跌幅，主要有两方面原因。一是2013年成交量之高，除市场因素外还事出有因——其3—4月份达12768套的成交量，与当时“新国五条”要求对出售自有住房征收20%个人所得税的政策直接相关。前10个月中如都扣除3—4月成交量再来同比，今年成交量下降浮动则在10%左右。

另一方面，新房市场供应充足，“跳水”此起彼伏，使得二手房市的

价格“倒挂”现象愈发突出，这直接分流了大量二手房市的有效需求。在此形势下，二手房中介也纷纷转型，新房销售也成为其重要业务。

从月度成交看，7月底以来政策的变化对二手房成交也起到了积极作用。此前月度成交多在一千六七百套上下浮动，8月则增至1928套，在老三区90方以下住宅也取消限购的9月，成交量则突破2000套。

价格方面，1—10月二手房成交均价呈逐月走低态势。1月成交均价为10250元/平方米，这也是前10月唯一过万元的月份；至9月份跌至谷底，为8553元/平方米。前10个月二手房成交均价为9220元/平方米，较2013年成交均价14665元/平方米下降了5445元/平方米，跌幅达37%。

### 成交价格

#### 下跌千元，跌幅创新高

综合中国指数研究院发布的百城房价指数分析，2014年1—10月，宁波市六区商品住宅成交均价为13002元/平方米，同比2013年1—10月成交均价下跌了1052元/平方米，跌幅达7.49%，为近几年来最大跌幅。

从月度情况看，最高成交均价为10月份的13471元/平方米，环比9月上涨1.48%，创下今年最大环比涨幅。9月底，首套房认定标准调整，限贷政策取消，这一利好迅速激发楼市改善型需求入市，从而拉高成交价格。

最低为8月份的12845元/平方米，这一价格也创下了自2013年3月以来宁波该指数新低。究其原因，还是开发商的集体“低价走量”

策略使然——诸如新外滩1号、金域传奇、中海国际社区、中海雍城世家、景瑞望府、晴园等促销盘占据成交主导。

成交量大增，源于更为积极的销售政策，从外围区域向市中心区域扩散的降价潮，就是购房者最为直观的感受。从4月份世茂半山湖别墅产品降价开始，先后有拉菲庄园、和美城、奥克斯盛世壹城、中海国际社区、中海雍城世家、前程藏珑、银亿晴园、新外滩1号、银亿东岸等楼盘大幅降价销售；还有香悦花苑、新中宇维萨、万科公园里、清华世界城等等新盘，采取明显低于市场预期价格入市；其它楼盘也普遍采取了或明或暗的降价策略。

### 成交区域

#### 鄞州占比超四成，江东、江北进三甲

相较于去年，2014年成交区域格局发生明显变化——除鄞州区毫无悬念的蝉联头把交椅外，供应量大增的江东、江北分别占据二三位。而在前几年，紧跟鄞州的是北仑、镇海这两大价格低迷区域。

综合市房地产交易中心统计的成交金额区属分布看，2014年前10个月，鄞州区内楼盘成交占比全部在四成以上，达到44.19%；位列其后的江东成交占比为12.89%，加上高新区的7.23%，城东板块成交占比达到20%；江北（包括江北北区）板块的成交不温不火，但在集中供应量的拉动下，总体成交金额占比达到11.2%，由此位列三甲。至

于镇海、北仑，受成交量与成交均价“双降”的影响，分别以7%左右的占比，位列四五位。

一直以来，地域辽阔，楼盘众多的鄞州一直是宁波楼市供应与成交的主阵地。2014年，鄞州区内的核心区、潘火板块、鄞东南板块、陈婆渡—姜山板块、长丰板块、城西板块等等楼盘竞放；加上盛世壹城、新外滩1号、中海国际社区等楼盘价格大动作的推动，成交独领风骚。城东方面今年供应大增，且多以知名房企开发的中高端楼盘，区位、产品再加上开发商顺应市场的价格，出现了成交金额的逆袭。

### 市场库存

#### 破5万套，达到历史最高点

尽管2014年住宅成交量有望创下近5年的新高，尽管限购、限贷政策已取消，但明年楼市整体的基调却难言乐观，甚至可以说更为严峻。问题的核心，正在于库存。

据商品房网上实时备案系统统计，截至2014年11月17日，市区可售住宅套数已突破5万套，可售面积达673.4万平方米，达到历史顶点。而在2013年12月末，库存套数为33517套，库存面积为498.4万平方米。10个月时间，住宅库存套数大增17000余套，增幅高达50.7%；库

存面积增加175万方，增幅35%。

超5万套的库存量，按照今年月均2240套的成交量，至少需要22个月的时间来消化。而在去年底，消化库存的时间在16个月。

供求决定市场。尽管楼市已从史上最严调控政策中走出，但高企的库存则成为市场一只无形的手，以更加强大的控制力左右着市场的走势。在房地产彻底进入买方市场之时，买方的心理转向已非政策的松绑就能扭转，至少到明年楼市“跑量”的主基调依然难以改变。