

# 2017年宁波楼市怎么走？

## 管中窥豹，2016年数据透露的楼市风向标

□记者 张小飞

回首2016年，从年初全国范围的“降首付”去库存，到国庆开始的新一轮房地产监管调控出台，宁波楼市维持理性，购房者的心态也回归平静。

日前召开的中央经济工作会议强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，随后召开的全国住房城乡建设工作会议也明确指出“要确保房地产市场平稳健康发展”。因此，无论是从当下行业及市场变化的阶段特征把握，还是从宏观经济发展大势着眼，新一年的房地产市场发展的主基调都是“稳”字当头。

### 宁波房价

供需关系基本不变  
价格波动不大

根据中国指数研究院的数据，去年的宁波楼市供销两旺。截至2016年12月30日，全年商品住宅成交60389套，成交面积756.06万平方米，成交金额1058.4亿元，成交均价由去年的13386元/平方米上升到13999元/平方米，上涨4.58%。

这样的一组数据，让不少业内人士对2017年的宁波楼市持乐观的态度。来自华星房产的预测表示：“房价不会跌。2017年上半年将维持平稳，下半年将重回上升趋势。”

这个预测与24家证券公司的房地产研究部门的结果相似。这种预测的理由在于：“开发商资金充裕；一线城市与核心二线城市短期内供应缺口难以得到根本解决；土地成本依然维持在高位”。

不过，也有业内人士表示，楼市经历长周期调控后，成交量的下滑最终将作用到价格，供需博弈的僵持局面一旦被打破，二手房将率先出现价格调整，此后可能会先影响到城市周边的新房项目。而今，二手市场已经出现价格弹性加大的信号，意味着房价下行的通道正在打开。

### 成交格局

鄞州新城一轮圆月  
海曙江北镇海群星闪耀

据统计，2016年宁波市区（新五区）成交住宅用地、商住用地共计70宗，可建面积超过800万平方米。这70宗土地中，单价超过10000元/平方米的土地共计26宗，占比高达37%。其中，鄞州新城（长丰、钟公庙、中河、首南、下应）一共拥有10宗，东部新城4宗，海曙区4宗，江北区3宗，高新区3宗，老江东2宗。

这意味着，如果单从成本角度考虑，2017年，宁波楼市将有近40%的住宅的单价超过20000元/平方米。一个城市的地价地图，几乎就是未来的房价地图。2017年，宁波哪些区域将成为热点，一目了然。

大热区域的楼盘往往凭借着成熟的配套、优质的规划、不菲的售价成为话题焦点，但刚需板块依然保持低调有潜力的“独门绝招”。

从土地价格上看，江北区、慈城新区、鄞州姜山、海曙集士港、镇海新城等区域，在2016年的涨幅并不明显，而这些区域在新的一年也会有新增的住宅供应量，依然适合刚需购房者群体考虑入手。

### 政策规划

稳定是关键  
打击炒房，鼓励自住

过去的中国楼市素有“3年小周期”的说法，这个周期和宏观经济息息相关，也就是“经济下行—政策微调—房地产反弹—经济上行—房价上涨—调控趋紧—经济下行”。

有开发商认为，过去十几年中国房地产调控的持续时间几乎没有短于一年，而这一次有很大概率也不会例外。最近的中央经济工作会议非常明确的一点就是“稳”，因此2016年刚开始实施的调控手段，不可能在短期内得到松动，而2017年一定还是“稳”字先行。

不过，对于宁波是否会出现限购政策等问题，无论是开放商还是购房者都普遍认为讨论这个话题还为时尚早。即便是出台了“限购令”，方向也是控制外地人购房，或是控制已有多套住房的本地家庭，打击的是炒房。这其实并不妨碍真正有购房需求的市民买房。

而分析历年楼市与政策的关系，不难发现：每次调控的第二年，往往都会出现一个买房的小高潮。因为在政策调控下，市场难免会有波动，开发商也会随之调整价格，也会更注重产品，这对真正想要买房的人来说是一个利好。

### 一周楼市速递

上周成交2295套  
成交均价16619元/平方米

□记者 鲍玲玲

根据中指院宁波分院的数据显示，上周（2016年12月26日—2017年1月1日）成交2295套，较前一周增加127套；成交面积30.4万平方米，较前一周增加3.13万平方米，环比上涨11.49%。上周商品住宅成交均价为16619元/平方米，较前一周上涨5.3%。

从单盘销售情况来看，成交较好的楼盘相对集中。华侨城万科欢乐海岸，以周成交面积27417平方米，周成交金额60399万元，荣登周成交面积排行榜和周成交金额排行榜首位。中梁壹号院以周成交面积20758平方米，周成交金额35614万元，位居双榜次席。德信东宸则以周成交面积13730平方米，周成交金额31951万元，排名两项榜单第三。其他成交较好的楼盘还有雅戈尔紫玉花园、龙湖滟澜海岸等。

谁是2017开年大红盘？  
微信票选火热启动

□记者 鲍玲玲

2016的宁波楼市在稳定中谋发展，展望新的一年，随着众多品牌房企的相继进驻，2017年房地产市场也将涌现一批精品房源，进一步提升宁波的整体居住品质。

由都市报系地产新闻部策划发起的《谁是2017开年大红盘》评选活动已于近日火热上线，其中不乏纯新盘项目与部分即将加推的热门楼盘。现在，决定权在你！你可以通过扫码关注“宁波新房客”微信公众号，直接进入投票页面并勾选心仪和支持的楼盘参与本次活动。值得一提的是，主办方将从关注并投票的网友中随机抽取150人，获得2017年度宁波晚报/东南商报年卡一张，投票结果和获奖名单将于1月18日同步公布。



金龙鱼

稻米油  
我们晚吃了  
100年

曾经有一种品质叫日本制造



日本第一代稻米油上市  
以药用为主

1917

1933

稻米油由药用  
转为食用

成为

“日本中小學生營養午餐用油”

2000

2010

被世卫组织推荐为  
世界三大健康用油之一

国际稻米油理事会  
正式成立

2013

5000  
29  
6  
60  
150  
300

个品种中只选4个

个水稻生态基地

小时内实现原产地保鲜生产

余道萃取与品控工序

千克稻谷只萃取1千克稻米油

多人投入研发

历时10载3600多个日夜

2016

金龙鱼在日本斩获  
国际稻米油品质大奖

今天  
我们领先了  
全世界

而今有一种超越叫中国创造



大奖品质，金龙鱼团购热线：400 616 5757