

月销7524套 是“需求释放”还是“恐慌购房”？

专家提醒：后市供应充足，切勿盲目追涨

刚刚过去的3月份，宁波楼市在成交量和成交均价上都掀起了一波小高峰。据中指院宁波分院数据显示，3月商品住宅销售共计7524套，仅次于去年12月份受契税优惠政策到期影响所创下的8077套的历史纪录。全月开盘、加推项目超过30个，相当于每天都有一个项目入市，也是近几年来加推频率最高的一个月。

“红三月”现象众说纷纭，是需求再“释放”了？购房者“恐慌”了？还是又被“忽悠”了？记者走访了多家在售楼盘现场和二手房中介门店，热销项目开发商普遍“底气十足”表示“一房难求”，二手房市场同样量价齐升，甚至出现了惜售抬价的个案，而不同类型的购房者，则各有各的心思。

案例

购房后一星期涨了10万元 陈先生高兴得一晚上没睡着

今年春节过后，房价上扬态势逐渐显现，但热销项目仍然遍地开花，近期号称“日光盘”、“时光盘”，排队人数过千的项目更是频频出现。对于购房者来说，到底该等待还是应该及时出手？记者采访了几位购房的市民。

3月初，林先生购买了位于鄞州区东钱湖板块的一套准现房，“116平方米，总价165万元，当时均价14200元/平方米左右。”买房后，林先生时常关注自己所购楼盘的动态。时隔一个月，他惊讶地发现，他购买的楼盘均价已经上涨到了15500元/平方米，“也就一个月的时间，我买的这套房子好像已经升值了15万元”。

跟林先生一样感觉“赚到了”的还有新宁波人陈先生。陈先生的老家在四川，在宁波高新区一家公司上班。虽然在甬工作多年，眼睁睁看着市区的房子均价爬上15000元/平方米，却一直下不了买房的决心。节后回单位上班后，他了解到一家宁波本土开发商在镇海区开发的楼盘开售不久，便约上同事一起去售楼处看房。他看中了一套建筑面积约96平方米三房两厅两卫的户型，“每平方米7000多元的房子已经很难找了，最重要的是离单位还比

较近”，陈先生粗粗一算，购房总价在70万元左右，付完首付后，每个月的按揭也不会给生活带来太大压力，便签订了购房合同。

让陈先生没想到的是，签订合同后的一周，镇海区迎来了“土拍热”，土地成交楼面价达“9字头”。随后，陈先生得知，自己购买的楼盘均价已经从7000元/平方米上调到了8300元/平方米。仅仅一周时间，这套房子涨了将近10万元。“我高兴得一个晚上没睡着！幸好这次买房没再犹豫，否则又得后悔啦！”

记者走访房产交易中心和多家中介门店时，也感受到了二手房市场的火热。就在几天前，李女士购得一套市区60平方米的老房子，单价18000元/平方米，她形容买这套房子是“抢”的，“差点已经有人要买走了，我加了价房东才让我去看房。”李女士说，同样一套房子年前买至少能省下十几万元。宁波某资深房产经纪人表示，“二手房成交量从去年开始就已经超过了新房市场，因为购买新房的资金压力可能更大，同时一批拆迁群体的地缘情结较重，部分购房需求转向二手房，最近，甚至出现了临近签约房东坐地涨价20万元的案例。”

教训

本想投资赚点小钱 冯先生至今没能解套

“今天不买，明天就不是这个价格了。以前找认识开发商的朋友还能批一些优惠，现在能帮忙买到房就不错了。”一位购房市民抱怨，似乎2009年的楼市疯狂“穿越”而至。

对于宁波房价何去何从，业界更是观点不一，有人继续坚持“看涨派”，也有不少人担心高位被套牢。看涨派认为，房价和土地市场的联动作用一直密不可分，从开发商在宁波拿地的情况来看，房价可能进一步上涨；其次，当下销售形势不错，“买涨不买跌”的效应会推动价格走高；此外，相比全国热点城市，宁波的房价涨幅仍在合理区间。

“感觉现在的楼市和去年股市差不多，别忘了高位容易套牢啊”，不少多次经历市场调控的业内人士表示了对当下宁波楼市的担忧。

市民方先生深有同感，并且心有余悸。5年前，方先生在城西的罗曼风情购买了一套房产，至今仍然站在“高岗”上，替后来者“站岗放哨”。方先生在采

访最后无奈引用了一句名言：“神欲使之灭亡，必先使之疯狂。”

冯先生也有类似的经历，“因为要结婚，我在2010年年底买了荣安琴湾二期的一套88平方米的房子，又在同个小区过户了一套一室一厅的单身公寓做投资。当时，自己住的房子总价185万元左右，投资的小户型总价将近85万元。”

让冯先生万万没想到的是，2012年宁波楼市进入了调整期。自己家的小区房价也开始一路下行。冯先生表示，“大的一套房子因为是自己住，还能想得开。可那套用来投资的小户型如果现在卖掉，至少要亏10万元！”。卖房亏本，租房也很“尴尬”，冯先生在网挂上了1300元/月的租价，来询问的人也是寥寥无几。

“本想投资赚点小钱，没想到高价买入‘欲哭无泪’”冯先生感叹道，“现在我也不求再赚什么钱了，能解套就好。”

专家

警惕“恐慌性购房” 后市供应充足选择空间大

综合3月份的成交数据，业内人士坦言，除了小阳春30余盘齐发，多个高端改善项目成为市场主力军，助推了成交量和成交均价的上扬之外，还与近期全国各地调控升级、房贷收紧信号频传不无关系。

当然，不可否认的是，2016年以来地价成本的提升，也影响了区域楼盘的销售预期，在某种程度上迫使开发企业通过拔高楼盘定位、提升建筑品质等方式增加附加值，获得更高溢价率，以此带来项目上的量价齐收。但长远来看，房屋回归居住属性是大势所趋。

对此，宁波一位房产资深评论人士直言，“从多地历次限购、调控政策经验来看，往往难以‘一蹴而就’，反而容易刺激楼市形成报复性上涨，每一次‘疯涨’又会超出相当一部分市民的购买力。正是由于这种心理的存在，越来越多市民担心无法负担

下一波上涨后的房价以及期望在这波行情中获益，抱着‘搏一把’的心态投身楼市，使市场积蓄了越来越高的风险。”

该人士进一步指出，当前的楼市关键在于扭转“恐慌性购房”的预期，比如，有关部门在源头端做好控制和调节，增加充足的土地供应，引导信贷资金合理配置，因地制宜地启动地方房地产政策，避免资金过度进入房地产市场等。

此外，据记者粗略统计，宁波楼市后续供应量仍然非常充足。仅4月份就有20多个项目将要开盘或加推，其中不乏鄞州、海曙、江北、镇海多个刚需、改善大盘入市，购房者的选择余地也会非常充裕。

因此，专家建议，市民在购置房产前应当放平心态、慎重比较，切勿头脑发热、盲目追涨。

记者 鲍玲玲 周科娜 张小飞

50余盘扎堆 全屋定制亮相 第十五届中国国家博览会春季展4月7日开幕

4月7日至4月10日，第15届中国国际家居博览会(以下简称家博会)，将在宁波国际会展中心举行，同期还将举办第21届宁波房地产展示交易会。

据了解，本届家博会以“品牌家居、品质都市、品味生活”为主题，共设建材、家装、家电、家具、房产五大展区。包括雅戈尔、中交、荣安、中建、万科、恒大、中海、世茂、维科、中梁在内的多家实力房企将携旗下50多个楼盘参展，产品类型以普通住宅为主，不乏写字楼、城市综合体及旅游地产等。此外，宁波本地二手房龙头企业也将带来海量二手房资源提供置业咨询和参考，并在展会现场进行“登记领好礼”活动。

眼下家居消费观念不断升级，本届家博会上，陶瓷卫浴、地板、壁柜移门、吊顶、厨房、太阳能等建材、家装、家具、家饰上中下游产业的各大品牌也从“局部定制”有机整合为“全屋定制”平台，各路“环保、智能专家”家居品牌集结到宁波会展中心六大展馆，为甬城百姓提供“全而精”的一站式家居定制解决方案。

除此之外，展会另设多个“依托家博会、服务家博会、提升家博会”的相关活动，如，家博会南广场将设立“房产超市”，让百姓第一时间了解宁波房地产热门板块资讯和走势；组委会与国家统计局宁波调查队联合开展“2017宁波购房意向调查”；推出“拼价值也要拼价格给优惠”等形式多样的惠民活动，让市民朋友能在逛展会、买家居的同时，还能临市面、赢礼品。

记者 鲍玲玲 通讯员 邵丽琼

一周楼市速递

上周新房成交2659套 二手房住宅成交量稍有下滑

随着3月份加推项目持续备案，周成交量再创新高。根据中指院宁波分院的数据显示，上周(3月27日-4月2日)成交2659套，较前一周增加342套；成交面积34.31万平方米，较前一周增加4.27万平方米，环比上涨14.21%。上周商品住宅成交均价为18329元/平方米，较前一周下跌5.03%。

从成交区域上看，上周鄞州区成交量1219套，几乎占据各区域普通住宅成交总套数的半壁江山。个盘方面，海曙区的中梁国宾府、江北区的奥体未来盛园和海曙区的中梁壹号院领衔周成交面积排行榜，分别成交26466平方米、24332平方米和19015平方米。

从成交金额来看，鄞州区的万科玖著里以成交金额42313万元排名周成交金额排行榜首位，海曙区中梁旗下双盘中梁壹号院和中梁国宾府分别成交36006万元和32143万元，位列周成交金额排行榜第二、三位。其他成交较好的项目还有江东金茂府、红星国际广场、公元世家等。

据南天房产数据平台分析，宁波二手房住宅市场上周成交量稍有下滑，环比前一周下降10.27%，总成交金额下降8.09%，成交均价为14913元/平方米，环比前一周上升3.33%。受大户型高档住宅成交带动，鄞州区和江北区的二手房住宅均价略有小幅上涨。

从各区成交量情况来看，鄞州区仍是二手房成交较为活跃的区域，占比为49.75%；从各区的成交面积来看，建筑面积在90平方米以下的刚需房最受欢迎，成交占比为41.79%，建筑面积90-130平方米的小套改善型住房，占比为37.81%，建筑面积130平方米以上的大户型改善房，占比为20.39%。

记者 鲍玲玲