

开发商加紧推盘 银行房贷收紧 市场观望情绪蔓延

6月宁波楼市降温入梅?

转眼一年几近过半,宁波楼市可谓“一波三折”:经历了开年“春寒料峭”的冷清期,“金三银四”的集中爆发期,限购后5月成交量的逆市平稳期,而这股势头却并未持续到6月,据中指院宁波分院数据显示,今年5月宁波楼市成交5806套,2016年6月楼市成交5300套,而本月前三周商品住宅分别成交557套、772套、726套,对比以上两个数据下降明显,持续低位徘徊的数字似乎也向人们传递出黄梅雨季的一丝清凉。

6月中旬一过,房贷再收紧的消息加剧了楼市降温预期,而在房企半年报业绩压力下,不少开发商正在加快推盘节奏,并做好布局后半场的准备。

借“土市热”营销 6月迎来推盘小高峰

宁波6月的土地市场精彩异常,一路高歌。上周,高新区一宗优质宅地经历63轮竞价,被北京金隅以楼面价20000元/平方米成功竞得,创下了宁波土地市场近7年来的单价记录。

一时间众多开发商借势营销,连日来多盘齐开,圈内圈外迎来了6月以来的一波推盘小高峰。其中,万科东晟府时隔近半年再次加推,为建筑面积约127-139平方米高层房源,共计178套,折后均价25300元/平方米。据知情人士透露,因项目临近最新出让的高新地块,乘着“话题东风”此次加推的房源均价已顺势上调了近6000元/平方米。

海曙区“双星”中梁壹号院和金茂悦先后加推,多少也借助了日前姚丰板块宅地挂牌起价达9800元/平方米的消息热度,此次推盘较上一批次房源均价涨幅都超过了3000元/平方米。前者高层折后均价19000元/平

销售业绩难“达标” 房企加速跑量布局后市

据记者粗略统计,包括邻悦雅苑、中铁建青秀澜湾、中梁首府、红星丰璟苑、上湖城章、宁波轨道绿城杨柳柳等在内的多个项目都在积极酝酿于月底前开盘。

为何6月开局推盘寥寥,开发商却选择在中下旬集中发力?究竟是营销策略使然,还是调控影响的滞后效应?业内专家分析认为,调控效应的持续显现确实导致了楼市需求受抑制并加重观望情绪,也造成了项目入市积极性降低和销售量的回落。但不可忽略的是,2016年楼市成交面积和金额均创历史之最,为进一步争抢楼市新房开发空间和房企排名,不少开发商都纷纷在2017年上调了年度销售目标,就目前1-5月份的业绩报表来看,鲜有房企完成目标销售额的50%。当前,二季度市场继续冲高可能性越来越小,加速跑量可能是开发商冲刺半年报的一致选择。

同时,也有多名房企负责人表示,受调控政策影响,

银行收紧房贷趋势明显 购房成本加重观望情绪

有数据显示,目前“购房者信心指数”已出现了年内首次下滑,一些准购房者近期打消了购房念头,选择持币观望。而市场交易的下滑,也充分说明了投资投机需求得到了很好的抑制。

记者通过“宁波新房客”微信平台与多位购房者交流发现,进入6月以来,楼市“供应减少,房价未跌”的局面让不少市民直呼看不懂,并表现出了观望情绪。工作4年的小张前阵子看了不少楼盘,准备找个合适的机会出手,“现在的行情让我有些犹豫了,买房子对我来说不是一件容易的事,房价到底是涨是跌真有点把握不准,还是再看看。”准备在今年换房的陈先生也说道,“一般6月份开始楼市会进入淡季,估计7、8月份房价会更低,到时候再考虑下手。”

对此,市场分析人士给出了另一层面的解答,市场热度下降的重要原因之一或许还在于房贷政策的不断收紧。“6月中下旬是金融市场习惯性的‘资金紧张时刻’,从历史来看,受财政缴税、上市公司分红派息等因素影响,这一时期易出现流动性紧张事件。为了更好地应对可能的流动性风险,商业银行均加大了现金储备,谨慎释放跨半年末时的资金,部分银行可能暂缓发放个人按揭贷款。因此,近期才出现了有关‘20家银行停止房贷’的传言,令不少银行‘躺枪’。”

该人士进一步指出,虽然宁波暂时还没有银行停止

房贷业务,但提高房贷门槛,收紧住房贷款额度的趋势已经非常明显,“有的银行已经把放款时间延长至两个月以上,针对资质相对较差的客户审核也将更加严格。”据了解,目前四大国有银行首套房房贷利率折扣均已取消,执行基准利率,二套房贷款则保持上浮10%的水平;包括光大、中信、浦发等在内的多数商业银行的首套房贷款利率上浮5%至10%,个别甚至上浮了20%。

房贷利率的上行无疑增加了购房者的置业成本和难度,从而影响楼市成交量,使得整个房地产市场继续降温。不过,也有业内人士表示,房企可能会通过各种形式的策略性调价,来对冲房贷利率上调对销量的影响。同时,随着6月这一敏感节点的过去,未来银行体系流动性趋紧的状态将有所缓和,银行也有能力增加对房贷的支持。

而位于江北区的中旅城经过为期数月的前期蓄客,首开即推出496套房源,也是上周推盘量最多的一个项目。其高层建筑面积约80-110平方米,精装均价13500元/平方米受到不少购房者追捧;洋房建筑面积约115-138平方米,成交均价16000元/平方米,开盘两个半小时几乎售罄。

此外,还有两个刚需项目也在上周入市。镇海区的万科蓝色东方首开推出建筑面积约88-129平方米高层

房源,在售均价达17500元/平方米;鄞州区恒厚东城阳光首开推出建筑面积约98-120平方米高层产品,成交均价为16500元/平方米。

楼市降温明显,由此也带来了不小的经营压力。鄞州区一改善项目营销总监坦言,“想要项目卖得好、卖得快、卖出品牌,要有高品质和差异化作为支撑,营销的痛点往往不在营销,而是在产品和服务上下功夫。作为开发商主观上会尽量赶在上半年加紧出货,是为了获得更多的现金流,应对可能到来的房地产下行周期。”尤其是部分房企在2016年拿了一些高价地,对未来房价上涨预期很高,而调控又导致房价上涨难度加大,资金链风险正逐渐积累。

大型房企凭借规模、品牌和低融资成本等优势,仍然有较大的腾挪空间。但开发企业普遍面临销售难度升级、土地成本提高、融资压力增大等问题,自救难度也不小。如何承受2017年楼市后半场的压力,对于房企来说,是否能够顺利实现销售目标是重中之重。

房贷业务,但提高房贷门槛,收紧住房贷款额度的趋势已经非常明显,“有的银行已经把放款时间延长至两个月以上,针对资质相对较差的客户审核也将更加严格。”据了解,目前四大国有银行首套房房贷利率折扣均已取消,执行基准利率,二套房贷款则保持上浮10%的水平;包括光大、中信、浦发等在内的多数商业银行的首套房贷款利率上浮5%至10%,个别甚至上浮了20%。

房贷利率的上行无疑增加了购房者的置业成本和难度,从而影响楼市成交量,使得整个房地产市场继续降温。不过,也有业内人士表示,房企可能会通过各种形式的策略性调价,来对冲房贷利率上调对销量的影响。同时,随着6月这一敏感节点的过去,未来银行体系流动性趋紧的状态将有所缓和,银行也有能力增加对房贷的支持。

换言之,2017年的楼市下半场依然存在反弹的可能性。历次房地产调控政策的持续周期一般不超过三年,积极把控供地和加大房地产市场的预期稳定,都会成为接下来市场调控的新任务。记者 鲍玲玲

一周楼市速递

周成交量环跌6% 首置客户 占二手市场主导

近期,宁波楼市降温明显,虽然成交业绩较好的项目多以改善型楼盘为主,在一定程度上拉高了周成交均价,但周成交套数始终难回千套水平,上周楼市继续呈现量价齐跌局面。根据中指院宁波分院数据显示,上周(6月5日-6月11日)商品住宅成交726套,较前一周减少46套,成交面积9.5万平方米,较前一周减少0.7万平方米,环比减少6.86%。上周商品住宅成交均价为19743元/平方米,较前一周下跌1.29%。

区域成交方面,鄞州区仍然是市场热门区域,以48%的占比高居榜首,海曙区和北仑区则分别以16%和14%的占比排在第二、三位。

个盘销售方面,海曙区“明星楼盘”中梁壹号院二期加推表现不俗,上周以成交91套,成交面积10479平方米,成交金额19783万元斩获周成交面积排行榜和周成交金额排行榜“双料冠军”;鄞州区的龙湖天宸原著依旧保持着前一周的良好势头,以成交43套,成交面积5272平方米,成交金额12491万元夺得周成交面积排行榜第二名和周成交金额排行榜第三名;多次上榜的鄞州区高端改善项目融创信达东悦府则以成交37套,成交面积4949平方米,成交金额14867万元的成绩位列周成交面积排行榜第三位和周成交金额排行榜次席。其他成交较好的项目还有镇海区的恒大山水城、北仑区的里仁越府、鄞州区的中交君玺等。

不难发现,上周成交面积排名前十楼盘分布较广,鄞州区占4席,镇海区占3席,海曙区、北仑区和镇海区各占1席。其中,仅有1盘成交均价在10000元/平方米以下,4盘均价在14000元-20000元/平方米之间,其余5盘均价皆在20000元/平方米以上,融创信达东悦府成交均价再破3字头,为30041元/平方米。

另据南天房产数据平台显示,上周宁波二手房住宅市场同样降温明显,环比前一周下降16.37%;二手房成交均价为14428元/平方米,环比下滑3.27%。从各区成交情况来看,海曙区受拆迁户购房影响成交最为活跃,占比达48.5%。

从购房目的来看,首次置业客户占市场主导地位,占比为60.8%。上周,在实际购房中女性客户比重超过男性客户比重,占比为55.5%,从客户年龄分布来看,80后仍为购房主要群体,占比达56.7%。成交面积方面,建筑面积在90平方米以下的小套户型最受购房者的追捧,占比为50.5%。

记者 鲍玲玲



宁波新房客
买房扫一扫 资讯全知道