

## 楼市观察

# “金九”前三周，宁波楼市成交“惨淡”

## 楼市是不是“生病”了？什么原因造成这种现象？

542套、671套、934套，这是宁波楼市进入“金九”之后，前三周的成交量；1332套、1184套、1217套，这是去年宁波楼市9月前三周的成交量。如此看来，今年的“金九”楼市似乎有些“惨淡”。而另一方面，新盘刚一推出就被买空，土地市场还是“吃不饱”。这是为何？记者就此采访了宁波房产界资深人士叶巍俊先生。

### 供给 调控成效显著，新盘量少、库存少

统计数据显示，今年9月前三周，宁波楼市总成交量2147套，而去年这个时候是3733套，同比下跌34%。

“但我们不能单单从宁波楼市成交量不高的现象中，就得出了今年宁波楼市‘惨淡’的结论。因为楼市的成交量并不能直接代表楼市的热度，影响成交量的因素有许多，比如新盘推盘量较少，中梁壹号院8月29日加推的四期高层和洋房仅184套、9月15日姚江湾天源加推的高层也仅182套、中交君玺9月8日二期开盘也仅推出200套左右。”叶巍俊说，其实，7月以来，宁波楼市的新盘供应量一直不高。

叶巍俊分析认为，首先，开发商知道现在政府对楼市的调控还是比较严格的，有些楼盘因为价格过高、手续不完备等，拿不到预售证，开发商只能推迟开盘时间，导致市场上的新增供应有所减少。

其次，除了价格外，目前政府对楼市的备案量和推盘量也有所管控，从政府角度来看，为了楼市的稳定健康发展，市场推出新盘的节奏需要在一定程度上进行把控。

再次，为什么开发商现在对土地那么渴望？实在是因为手上“余粮”太少，进而影响了新盘的推出速度。

除了推盘量，商品房的库存量也在影响楼市的成交量。“其实以前国家对一个城市房子的库存量是有规定的，当一个城市的库存量只能消耗一年半或者更少时，政府应该增加推地的速度和数量。而近几个月，宁波的库存量一路下跌，目前只有15000套左右的余房，正常情况下七八个月就消耗完了，宁波一手房源库存已亮起了‘红灯’。”叶巍俊说。

新盘量少、库存也少，市民的可选余地有限，楼市成交量自然就有些“惨淡”。

### 需求 房贷收紧，市民购买欲望降低

随着楼市调控的加紧，一部分市民在购买欲望也受到了影响。“特别是最近，金融调控政策又进一步升级，不少银行再一次提升了房贷利率，从原先的83折、85折优惠，到之后的基准利率上浮10%、上浮20%，买房成本的不断提高，也让很多购房者进入了观望状态。”叶巍俊说。

除了房贷利率，买房的首付也在不断提高，从原先的首套房首付20%到现在的30%，有些银行甚至要求40%；而二套房也从原先的首付

30%提高到40%，现在某些户型甚至被要求首付60%……

如果说贷款利率上升只是每月还款多了数百元，那首付比例的提高，则是数十万元的差别，对于某些刚需和改善性购房需求的市民来说，可能会因此观望；对于炒房客来说，投入资金更多，风险也更大了，购房门槛的提高，让不少购房者望而却步。

金融层面的调控，也是导致近几月宁波楼市成交量有所降低的原因之一。

### 分析 不温不火才是楼市的健康状态

宁波楼市连着几个月成交不高，有人问楼市这是怎么了，是不是“生病”了？叶巍俊认为，房地产市场就和人一样，如果一直处在兴奋、激动的状态，必定会危害“健康”、影响“寿命”。

“新盘一推出，去化率就达到70%以上，甚至出现‘日光盘’等现象，这些都不是楼市的健康状态。反之，去化率在30%-40%，按照正常的销售节奏，不温不火。这才是楼市的健康状态。”叶巍俊说。

“之前的宁波楼市就有些过于‘亢奋’了，跑得也有些过快，现在因为调控升级，楼市正在慢慢‘减速’。”叶巍俊说，“这样的楼市不是‘生病’了，而是正在恢复‘健康’。”

### 提醒 遏制炒房的长效机制正在建立

接下来，宁波楼市的走向如何？价格还会涨吗？现在是时候出手买房吗？

叶巍俊称，下一步，在政府对楼市调控政策持续的情况下，楼盘供应量可能不会进一步提升，成交量甚至可能还会下跌，但就价格而言，可能不会因为成交量的减少而下跌，可能会稳步爬升。目前市场上还是“一房难求”，估计政府调控力度会“加码”。

对于普通市民而言，现在是出手还是继续观望？叶巍俊建议，对刚需购房群体来说，如果房价在合适的位置，该出手时还是应该出手，不要在犹豫中失去机会。因为在房价走势总体向上的时候，无论什么时候出手，都不会迟。

对于投资客来说，首先可以考虑价格相对较低的宁波周边区域，每平方米在1万-2万元区间较为合适；其次，应关注区块的发展潜力，有较好的未来规划以及地铁直通的区域，都是不错的选择。此外，大家还要认识到，限购、限贷、限价等，仅是政府针对楼市短期波动的应对之策，促使楼市平稳健康发展的长效机制正在建立过程中，关于这一点，投资客必须要考虑。

记者 周科娜

## 一周楼市速递

## 上周备案984套 较前几周略有“回暖” 但成交量仍未破千

上周，宁波土地市场火热，原朝阳新村地块由天阳地产以上限价4.97亿元竞得，楼面价2.08万元/平方米，溢价率65%，配建保障性住房面积1200平方米；荣安将集士港CX06-01-05b地块收入囊中，楼面价12120元/平方米，溢价率100%。

但楼市表现仍然未见“金九”盛况，随着前几周开盘加推项目的集中备案，9月18日至24日的周成交量逐步回升，共备案984套，环比上涨33.88%，略有“回暖”迹象，但成交量仍未破千。

成交区域位列前三的分别是鄞州区、海曙区和江北区。其中，鄞州区成交276套，占比28%，中交君玺、龙湖天宸原著、九唐酌月成交量较大。随着碧桂园碧玥府、姚江湾集中备案，海曙区和江北区的成交量大幅提升，海曙区上周成交236套，占比24%；江北区上周成交185套，占比19%。

成交套数前十楼盘中，鄞州区、原江东区占3席，镇海区、海曙区、北仑区、江北区各占1席。碧桂园碧玥府9月20日首期开盘，共推出383套房源，上周共备案206套，占海曙区总成交量的87.29%；排名第二的姚江湾上周集中备案129套，占江北区总成交量近七成；中交君玺陆续备案68套，排名第三。

二手房方面，南天房产数据平台显示，上周二手住宅成交量环比下降6%，海曙区、江北区成交量分别占比32.6%和31.7%，周环比上涨8%和5%。鄞州区的成交量周环比下降10%，是上周宁波二手房成交量整体下滑的主要原因。上周二手房成交均价为15931元/平方米，周环比上涨3%。从近几周的成交量来看，“金九”成色明显不足。

从购买人群看，70后占比为16%，80后为40%，90后为15%，80后依然为市场的主力购买人群。从付款方式来看，因银行信贷政策进一步调整，一次性付款的客户群体比例有所增加，占比为36.6%，比去年同期增加11.3%。

记者 周科娜

## 2017宁波晚报首届红木家具文化节

“2017宁波晚报首届红木家具文化节”开幕以来，每天都有众多消费者来到现场抢购精品红木家具。据了解，为了让爱好红木家具的消费者在国庆黄金周期间买到心仪的物美价廉的精品红木家具，经主办方与厂家紧急协调，多款优惠套餐已从厂家发货，确保国庆前到达宁波。更惊喜的是，长假前3天，广东红木家具总经理“连总”亲自坐镇，为你购买红木再砍价！至于能砍多少，就看你的本事了！

“我的父亲特别喜爱红木家具，但我不在宁波上班，这段时间一直没抽出身来活动现场，真的非常遗憾。很感谢主办方将活动时间延长，放假了我就带父亲去现场挑选。”市民王先生说到。

此外，因为销售过于火爆，之前主办方为本次活动精心打造的“5.98万20件套花梨木组合”、“9.8万22件套酸枝木组合”及“12.98万元16件套的阔叶黄檀组合”已被抢购一空。众多市民都向主办方表达了“能否再提供一些精品红木家具套餐组合”的请求。

为此主办方已经紧急调货，为国庆中秋“双节”做好充足准备。目前多款精品红木家具套餐已从厂家发货，将在国庆前与宁波消费者见面，确保每位到场的市民都能购买到心仪的红木家具。

**团购时间：**9月9日至10月16日（10:00至21:00）

**团购地址：**亿彩购物中心（威斯汀酒店地下一层）