

2017年 历经两次调控 宁波楼市 从火热到平稳

从4月23日限购政策出台,到9月30日限购政策加码;从上半年的“一房难求”到下半年的不温不火;从年初的土地拍热,到年底的土地市场降温……在即将过去的2017年,甬城楼市经历了从火热到平稳的过程。

12月23日,住建部部长王蒙徽在全国住房城乡建设工作会议上表示,明年将针对各类需求实行差别化调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。这些动向将会对2018年的甬城楼市产生什么的影响?业内专家对2018年的楼市发展有哪些判断?昨天,记者对此进行了采访。

从“一房难求”到不温不火

据不完全统计,在2017年,全国有上百个城市发布新的楼市调控政策,可以说是楼市调控最严的一年。

除政策外,房价最牵动人心。两三年前,宁波楼市的均价为1.2万~1.3万元/平方米,而今年,宁波房价已经全面进入“2万+”时代。

4月24日,我市开始实施楼市限购政策,划了一个“限购圈”,从此,宁波楼市分为圈内和圈外两大块。受限购政策调控影响,多数购房者只能选择购置圈外房产,使得圈外楼盘吃香,价格也随之上涨。

9月30日,限购政策加码,政策明确“在海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区行政区域内新购买的住房,须取得不动产权证书满2年后方可转让,购买时间以交易合同网签时间为准”,这意味着

宁波首次加入限售行列。

业内人士指出,今年宁波两次对楼市进行调控,不仅是为了抑制投资、稳定房价,更是为了促进宁波房地产市场的健康平稳有序发展。

上半年,宁波楼市“日光”频现,有买家调侃,买房基本靠“抢”。尤其是在今年3月开盘数量创下新高,新开楼盘有30余个(不完全统计),一批“时光盘”“夜光盘”“日光”密集出现,如海曙金茂悦的“时光盘”,开盘不到1小时,200多套加推的房子被一抢而空;4月26日晚,富力院士廷开盘2小时,500套房源全部成交。

不过,随着下半年“9·30”调控政策的加码,楼市逐渐降温,成交量明显下降。10月,12个新开楼盘的去化率不到六成;11月,13个新开楼盘去化率不到五成。同时,受政策影响,购房者的观望情绪加重。

土地市场逐渐降温

很多人可能还记得,今年开年宁波主城区的第一次宅地土拍,位于镇海庄市街道的两块地,分别挂牌2610元/平方米和3000元/平方米,被万科以8310元/平方米、9220元/平方米竞得。时隔一周,镇海再次迎来土拍,宁大花园南侧地块吸引13家房企进场,最终成交价高达9100元/平方米。

“限购圈”划出后,土地市场迎来三连拍:首先是东钱湖的两块地,被融创和镇海住房拿下,最高价拍出15735元/平方米;一天之后,“限购圈”内迎来土拍,高新区一块宅地拍出16200元/平方米,创下该区域地价新高;作为三连拍的最后一场,江北洪塘一块地的出让也吸引了19家房企角逐,最终以13100

元/平方米成交。6月14日,高新区一块地起拍价为11600元/平方米,一经推出就广受关注,最终被金隅以20000元/平方米拿下。

土地市场的热情继续高涨,6月28日,江北核心地块海田大厦南侧地块,以21861元/平方米刷新了宁波地价新纪录。7月12日,海曙姚丰地块也拍出了19600元/平方米的“封顶价”;时隔一周,这个地价被刷新,海曙南门一地块的成交价高达21861元/平方米。

不过,随着限购政策的加码,土地市场也逐渐降温。12月,江北湾头一地块挂牌楼面价为8630元/平方米,竞得价仅为9430元/平方米。

专家看法 明年楼市将开启发展新纪元 或将成为购房者的“机会年”

2017年即将过去,明年的楼市发展会有哪些新趋势?业内专家对此怎么看?

宁波百隆房产总经理谢耀生认为,2018年的甬城楼市将开启新时代发展新纪元。“多主体供给、多渠道保障、租售并举的住房制度正在逐步建立,房产市场的居住属性正在逐步回归。”谢耀生认为,在“房子是用来住的,不是用来炒的”导向引领下,长租公寓将成为热词。据统计,我国排名前30位的房地产商中,已有1/3以上涉足长租公寓。“美国的住房租赁企业占据市场份额的比例高达30%,而我国的这一比例尚不足3%,可见长租公寓在我国有广阔的发展前景。”谢耀生说。

业内人士分析认为,尽管开发商拿地用于自持出租,会面临回款周期长和占用大量资金的困难,但在目前房地产形势走低的情况下,只要有利可图,大家还是会选择这条路。此外,不少城市在土地拍卖时开始加入全部或部分自持的条款,要求自持地块所建住房或“多租少售”或“只租不售”,这也使“租售并举”有了政策上的保障。

谢耀生认为,长租公寓可鼓励社会资本的参与。“老百姓手上有资金,但找不到合适的渠道投资,采用众筹的办法让社会资本参与进来,一方面能保障投资者资产的稳定增长,另一方面也能减少房地产企业资金回笼周期长的难题。”

“我们预计2018年一手房成交量不会超过2017年。”宁波天利房地产投资咨询有限公司总经理周萍说,“首先,受限购政策影响,楼市普涨的可能性

小。此外,2018年也是改善性购房全面爆发的第三年,改善需求的能量已开始减弱,靠改善性住房需求继续大幅拉升房价已不可能。总体来说,2018年的楼市会往平稳健康有序的方向发展,持续高位盘整的可能性较大。”

对于老百姓来说,2018年购房是否合适?对此,腾讯房产宁波站薛敏强预测,2018年是市场的调整年,也将是购房者的机会年。“2017年,市场热词是地王和地铁,2017年的地王几乎都跟地铁有着千丝万缕的联系,那么当高价土地变成高价房地产产品推向市场的时候,这个地块的热度才刚刚开始显现出来,就像地铁盘也是要等地铁网络全通车的时候才能充分体现其价值一样。”

“其次,我们要关注限售,限售政策直接关乎近两年的市场供给,尤其是存量房产市场的供给,在‘棚改’的背景下,热点区域的次新房仍将一房难求,这也将给中介企业带来新的开店布局思路。”薛敏强说,“最后就是长效机制了,时间一年一年地过去,无论是租售并举还是征房产税,脚步可能离我们越来越近了,市场风向的变化将直接导致市场参与者心理预期的变化,也会直接体现在房价上。当然我们也不是说一棍子打死,还是可以一分为二地来看问题,比如说看看限购圈外现在较热的区域哪些在迅速降温,或者也可以看看经过这一轮上涨后还有哪些区域属于洼地,是不是有机会介入。所以,我认为2018年是市场的调整年也将是购房者的机会年。”

记者 周科娜

一周楼市速递

年末收官八盘齐开 二手房市场量升价平

时至2017年年末,上周(12月18-12月24日)宁波楼市再次迎来了八盘齐开的盛况。据统计,上周共成交1203套,周环比上涨15.01%。首次开盘的江北区宝龙世家、中旅城于上周陆续备案,“光盘”业绩助力成交走高。

值得一提的是,在上周开盘的8个项目中,宁波宝龙广场、华润公园道、荣安星院为新盘首开,而华侨城万科欢乐海岸、宁波新城吾悦广场、绿地观堂、宁波宝龙广场、桂语里则为年终冲量加推。

区域成交方面,江北区以486套的成交套数排名首位,占比总成交量近四成,环比上涨达161.29%。镇海区成交230套,排名上升至第二位,环比上涨34.5%。鄞州区则以212套的成交量排名第三,环比下跌50.7%。

就单盘而言,江北区的宝龙世家在上周备案19套,签约面积21052.69平方米,位居榜首;新城吾悦广场加推的房源以133套居第二,维科的望江府以周成交90套跻身三甲。

从上周的成交数据中可以看出,成交主力依然为前两周一入市的新盘,以及上周入市且已备案的项目,如宁波新城吾悦广场、华润公园道等。

业内人士分析认为,因下半年利率调整,购置成本增加,开发商对销量并不非常急迫,而明年的市场将会趋于平稳,土地的需求也将有所增加。

二手房方面,据南天房产数据平台显示,上周宁波二手房住宅市场呈现量升价平的态势,成交量环比前一周上升28.2%,成交均价为16473元/平方米,环比持平。

从成交区域情况来看,海曙、鄞州、江北的成交量不相伯仲,其中海曙区占比为34%,环比上升29.7%;鄞州区占比为33.4%,环比上升11.9%;江北区占比为30.5%,环比上升37.2%。上周的成交量较前一周相比上升明显,主要是因为海曙城西板块的高桥、集士港片区及江北洪塘、慈城板块的成交上行,带动了市场整体成交量的提升。

从购房面积段来看,50-90平方米的两居室房屋最受购房客户的青睐,占比51.1%;90-130平方米的三居室成交位居次席,占比31.9%;上半年成交情况尚可的一居室小面积户型,上周占比仅为6.1%。从物业类型来看,多层房屋由于其得房率高、低密度、市场稀缺性等特质占据市场的主导地位,上周占比为51.8%,环比上升7.4%;高层住宅紧随其后,占比28.4%,环比上升66.7%;小高层占比为17%。

马娟娣