

2017年宁波二手房成交活跃 二手房中介企业今年大力拓展租赁市场

在刚刚过去的2017年,宁波一手房市场经历了年初的火爆销售,到两次限购政策调控后的渐趋平稳。那么,调控政策对二手房市场的影响如何?今年宁波二手房市场发展可能会有哪些新变化?对此,记者采访了相关业内人士,进行分析和解读。

2017年宁波二手房市场交易活跃

“总体来看,2017年是宁波二手房市场较为活跃的一年。”宁波南天控股集团有限公司董事长虞天良说,“经历了年前的观望、购房者看涨的房价心理预期后,二手房交易量在2017年春节后的第二周迎来一个小高峰,并一直持续到2017年3、4月份。其间,市五区二手房成交量最高时达到7200余套/月,几乎是成交最低迷时的2倍。”

记者从21世纪不动产宁波区域分部(宁波立得房产)也得到了同样的答案。“跟2016年相比,2017年的二手房市场交易活跃,这种势头从2017年年初一直持续到2017年3、4月份,成交量最高的月份是低谷时的1.5倍。”21世纪不动产宁波区域分部(宁波立得房产)副总经理刘杰说。

“横向分析来看,宁波的二手房房价跟厦门等沿海

城市比较,相对较低;纵向来看,目前宁波的二手房房价还保持在2010年的水平,市场看涨的预期浓重。”南天房产总经理陈煜分析认为。

同时,我市去年棚户区改造的推进也使得市场对二手房的需求加大。被征收居民用补偿款寻找房源,由于一手房价格相对较高,价格相对平稳的二手房成了香饽饽。记者从上述两家二手房中介得到的数据是,去年二手房成交总量中,棚改户购房交易量占了20%-30%。

在火爆的销售势头和看涨的市场心理预期的拉动下,一些当时价格平平、尚在“1字头”上下浮动的地产板块也迎来上涨。“例如洪塘、高桥、姚江板块、集士港、杭州湾新区等板块,在2017年年初还处于价格洼地,在楼市火爆销售情况的推动下,每平方米涨了2000-4000元。”虞天良说。

“4·23”限购政策发布 圈内圈外销售比例掉了个

2017年4月23日,宁波发布楼市限购限贷政策,划定了“限购圈”,对销售火爆的圈内房产进行限购。“限购圈”的划定,对二手房的交易产生了直接影响。

“限购政策出台后,一部分购房者在圈内的购房资格被取消,于是将眼光投向了圈外,很快拉动了圈外二手房的成交量。”虞天良说,“根据我们的统计,政策发布前,圈内和圈外的成交量比重为7:3;限购政策发布后的几个月内,圈内和圈外的比重变为了3:7,成交量掉了个。”

这样的成交比重互换情况,同样也体现在了21世纪不动产宁波区域分部(宁波立得房产)的交易数据上。“尽管二手房对限购政策的敏感性不如一手房,但从政策实施后的两三个月来看,圈内、圈外的购房比重

发生了明显的变化,从以往的6:4变成了4:6。”刘杰说。

不过从总体上看,相对一手房市场频现的“日光盘”“夜光盘”以及“时光盘”,去年宁波二手房市场表现相对“淡定”。对此,陈煜说:“首先,从存量房的角度看,二手房的总量比一手房大得多,市民的选择余地很大,很多新楼盘从销售第一年、第二年开始,也迅速进入二手房市场;其次,宁波人的购房习惯也决定了二手房市场的相对平稳,宁波人结婚、换房首选新房,在价格、配套等条件与自己的要求不匹配时才会考虑二手房;最后,市场上的部分二手房由于房龄较长,房屋较为陈旧,小区环境、配套设施等跟不上人们的需求,总体品质不高,也拉低了二手房的成交价格。”

“9·30”限售政策实施 炒房团比例直降

去年,宁波楼市的火热成交势头,还有不断刷新的土拍价格,也给二手房市场带来了一些波澜。“4·23”限购政策的实施,令宁波楼市持续往上走的势头得到遏制,随着“9·30”限购政策的升级加码,楼市继续降温。

“举个例子,去年上半年,一些外地购房团曾进军宁波炒房。最高峰的时候,上海炒房团一个月在我们这里购买了七八十套房子。”甬城一家二手房中介公司负责人告诉记者,随着“9·30”限购政策的进一步加码,“限售”为楼市戴上了“紧箍”,不少“炒房团”的购房资格被取消。

南天房产市场总监庄艳说:“从我们这边的统计数据看,没限购之前,炒房团购房占总成交量的12%左右;‘4·23’限购政策发布后,炒房团购房比例迅速下

降,约占成交总量的6%;‘9·30’限售政策出来后,规定房屋持满2年才能出售,且在个人所得税、社保等方面设置了门槛,炒房团购房比例进一步下降到3%左右。”

与此同时,去年央行采取多项措施加强房地产金融调控。银根收紧、首付比例提升、利率提高,直接导致购房成本上升。“举个例子,原先购房者只需首付20万元就可以买房,现在得付40万元,购房门槛提高,直接将一部分购房者挡在了门外。”南天房产副总经理郑桂良说,“银根收紧后,商业贷款的期限拉长,一些不急需用钱的房东,出售房屋的意愿下降,议价空间减少,二手房的性价比降低。根据我们的数据来看,去年宁波二手房的市场比较平稳,成交均价在1.5万/平方米上下波动。”

2018年: 稳字当头,居住属性逐步回归 中介企业布局做大租赁“蛋糕”

对于2018年的宁波二手房市场,虞天良说:“在楼市的精准调控和因城施策的大背景下,我认为今年宁波楼市将朝着健康、平稳、有序的方向发展。具体来说,市场的交易量仍然保持活跃,价格会稳中有升,品质好的二手房价格会相对高一些。”

“我们预计2018年宁波二手房市场整体是平稳的,交易会更加规范。二手房源在交易时需要有一个房源核验码,假房源、一房二卖的现象会被遏制,买卖双方的利益会更有保障。”21世纪不动产宁波区域分部(宁波立得房产)董事长陈钧说。

同时,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,“房子是用来住的,不是用来炒的”房产市场的居住属性正在逐步回归。

2017年7月,住建部会同有关部门在全国选取了首批12个重点城市,开展住房租赁试点,有城市已启动了相关举措。在国家租售并举政策的引领下,宁波的租房市场会出现哪些新的变化?陈钧说:“今年,我们计划做大租赁市场,通过个性化的租赁托管、租赁合同电子化等举措,做大租赁市场蛋糕。”

“宁波租房市场的蛋糕很大,之前我们以买卖为主营、租赁为副业,今年计划提升租房业务比例,今后预计达到买卖、租赁并重。”虞天良说。 记者 周科娜

一周楼市速递

二手房市场 量跌价平

据南天房产数据平台显示,上周(2017年12月25日-31日)宁波二手房住宅市场量跌价平,成交量环比前一周下降9.1%,成交均价为16473元/平方米,环比持平。从成交区域情况来看,相比前一周除江北下降明显外,鄞州与海曙的成交量基本持平。其中江北占比为22.1%,环比下降37.2%,鄞州与海曙占比均为35.2%。上周圈内与圈外的成交比例为73:27。

从购房目的来看,首次置业购房的客户仍领跑二手市场,占比为41.8%,改善型购房比例紧随其后,占比为23%。随着今年政府相关部门棚改安置工作基本完成,大批量的拆迁客户选择在年底入市,近期拆迁客户成交比例有所上升,上周成交占比为18%。与上半年成交较为活跃的投资购房情况相比,年底的投资购房热情已降至冰点,上周投资购房占比仅为0.8%。

从全年来看,2017年市六区住宅成交面积694万平米,同比上涨43.5%;成交套数57121套,同比下降3.7%。

房价方面,北仑区涨幅突出,成交均价上涨幅度超过50%。鄞州区涨得最多,成交均价涨了5970元/平方米。据宁波透明售房网数据显示,截至2017年12月31日,市六区住宅可售套数19840套,主要分布在鄞州、镇海和北仑。土地成交市场来看,市六区土地成交83幅,奉化成交最多。

业内专家认为,2018年宁波住宅市场将有大量新盘入市,并面临着同质化竞争的局面,二手房的价格也将直接冲击一手房市场。

马娟娣