

180平方米以上大户型 换手率仅为8% 投资类购房比例降至5.6% 二手房市场 或迎来新热点

据不完全统计,春节后的前两周,市五区商品房成交数逾1400套;据南天房产平台的数据显示,3月份市区二手房成交量稳步上升,成交均价也从15233元/平方米升到16483元/平方米。随着房价的上涨,越来越多的首次置业和刚需群体开始把目标转移到二手房市场,二手房市场或迎来新热点。

“首置刚需”成核心诉求 大户型存量房换手率持续走低

去年,宁波楼市可谓是一个不折不扣的“快销年”,市场整体销售率达73%,创6年新高。截至去年年底,宁波城区的住宅库存量仅为251万平方米,创6年新低。热点区块楼盘价格尤其是刚需型楼盘成交价格不断攀升,加之土地价格的上涨,导致刚需群体开始把目光向二手房市场转移。

据南天房产平台的数据显示,近两周平台二手房交易中,首次置业刚需群体占比57%,改善型需求占比为10%,投资类占比仅为5.6%。而在之前宁波天时利与南天房产共同发布的《2017宁波楼市年报》中,2016年宁波全市二手房交易中,首置刚需群体占比仅为38.5%;在2017年上半年,刚需群体大举入市引发成交高峰,占比提升至49%。进入2018年,首置刚需型的需求占比仍在不断增加,已成为二手房交易中的核心诉求。

业内人士表示,二手房住宅交易中刚需型占比的上升,同时也与房地产市场调控政策有着紧密的联系。2017年9月30日,“2年限售”政策实施,投资者逐渐淡出二手房市场,投资型二手房交易占比从原本的10%下跌至3%。2018年起,银行信贷政策以“遏制投机炒房,支持新市民购房”的理念进行紧缩性调整,投资型、改善型购房成本增加。

首置刚需的比例增加,使得二手房交易市场上“安居型”的二居室、三居室户型更受欢迎。据《2017宁波楼市年报》,在二手住宅成交面积段中,50-90平方米的二居室和90-140平方米的三居室较为集中,两者占总成交量的80%以上。反观140平方米以上的大户型存量房,换手率持续走低,且成交均价略低于同小区市价,而200平方米以上二手住宅的成交占比,从2016年的3.66%下跌至2017年的3.04%。

“户籍新政”落地 小户型住宅销售或迎短期利好

2018年3月1日起,《宁波市市区户口迁移实施细则(试行)》正式实施,“取消原100平方米以上住房面积要求和45岁以下的年龄要求限制”“中专、高中学历在宁波工作满两年,无房也可以落户”等规定,放宽了落户的住房门槛和限制,宁波城市对外来人才的吸附能力进一步加强。

“这些利好新政将促使更多外来人口在宁波买房安家,而50-90平方米的小户型二手房,总价相对较低,性价比高,无疑将是这部分购房群体的首选。”南天房产市场总监庄艳说。

在业内人士看来,新政的实施对宁波房地产市场无疑是一个利好。首先,人口的增加意味着购房需求的提升,房企拿地的信心更足;其次,新政将在短期内对中小户型的住宅销售产生极速效应,也将对新房的定价体系产生积极影响;最后,人口增加,医疗、教育等公共资源承压,学区房价格会依然坚挺。

购房人群结构发生变化 90后成为购房“新群体”

“在以往的二手房交易过程中,绝对购房主力是35岁以上的客户,这一人群的购买占比达50%以上,而25岁到35岁的年轻客群,看房的频率高,却通常因为资金限制,无法转化为购房者。”南天房产副总经理郑桂良说。“但眼下,这种现象在逐步发生改变。”

据《2017楼市年报》,在2017年全年约12万组(商品房和二手房)的购房客群中,70后购房主体向别墅、大平层等豪宅转移,成交占比下滑明显;80后主要是以安家乐居为主,依然是当前购房的主力军团,成交占比达44.62%;90后异军突起,成为购房的全新人群,成交占比自2016年的9%跃升至2017年的21%,并且这一比率还将随着时间的推移而稳步上升。

购房者逐渐年轻化,虽然一部分90后是属于“被动入市”——父母借用子女名额购置房产或者父母资助为子女提前购买婚房,但仍有一部分90后是有需求的“真买房”。业内人士分析,90后年轻一代大多追求独立,崇尚个性,渴望拥有属于自己的自由空间。他们对居住体验的要求较高,宁愿房子面积小一些,也要选择交通出行、生活配套较为齐全的楼盘。此外,他们一般会选择离公司比较近的地方,而这些区域通常是老三区或CBD核心区,鲜有新盘推出,因此,小户型的二手房或精装公寓较受青睐。

业内人士指出,90后虽然年轻,但是在购房时并不盲目,对自身需求有着较为清晰的定位,房款总价低、房屋面积小、区位优势、投资回报率高等因素,将是90后在购房过程中主要考虑的问题。

余涌

专家说案

听信“黑中介”鼓吹 买房定金打水漂

听信“黑中介”承诺,伪造购房资质,结果大额定金打了水漂。房屋买卖遇到不靠谱的中介怎么办?如何找到靠谱的房源和中介?本报邀请了市房产市场管理中心相关专家,教您如何避免买房的这些“坑”。

去年宁波楼市成交火热,外地人张某看中宁波一套总价170多万元的住宅。但当时限购政策已出台,张某并没有购房资质。抱着侥幸心理,听信中介的怂恿,张某办了一份假社保证明,并交了5万元的购房定金。

不久,房东反悔,和张某商量退还定金,但张某不愿解约。后房东了解发现,张某的社保证明系伪造,便报了警。事后,张某向警方交代了事情经过,加上购房事实并未成立,警方按照犯罪终止对其进行了宽大处理,房东退还张某1.5万元。

无独有偶,另一家中介为赚取中介费,承诺可以帮助没有购房资质的外地购房者办理个人所得税纳税证明,最后在网签环节被查验出来后,购房者不但被取消购房资格,大额的定金也打了水漂。

市房管中心交易管理科科长金荣提醒购房者,在成交前不要急着交定金,除了查看房子的外观外,还要了解房屋是否有抵押、是否有交易限制、是否出租等问题,同时还要核对房产证、房东的身份证明。

据介绍,宁波房产市场监管服务平台已于去年5月2日上线试运行,全市的房屋交易已汇总到一个平台上。今年1月1日起,所有对外公布出售的房源都要求标识房源二维码或房源核验码。“通过房源核验的房子,都会有核验码。这18位数的房源核验码相当于房子的身份证,确保房源真实有效,避免了虚假房源和‘一房两卖’等现象。”市房管中心市场科科长冯辉表示。

记者 周科娜

一周楼市速递

一手房成交694套 市场持续稳定

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示,上周(3月5日-11日),宁波一手房成交694套,成交环比下降4%,同比下降27%,总面积88873.04平方米,成交均价22433.73元,周度成交量变化幅度不大,持续稳定。

从成交套数总排名(前十)来看,鄞州区占5席,海曙区占2席,镇海、江北和北仑区各占1席;银亿朗境成交66套位列第一,均价约为20760元/平方米;恒大山水城成交36套排名第二,均价约为8561元/平方米;上湖城章成交31套排名第三,均价约为28278元/平方米。

二手房市场,上周(3月3日-9日)是宁波实行落户新政的第一周,据南天房产数据平台显示,经历了春节期间楼市的低迷期后,上周宁波二手房住宅市场呈现阶梯式增长,市中心城区成交量较大,环比上升102.91%。

从各区域的成交情况来看,市中心城区的成交均价保持平稳状态,为16372元/平方米,环比上升4.3%,其中江北区成交均价为14996元/平方米,环比持平;海曙区成交均价为16007元/平方米,环比上升5.4%;鄞州区成交均价为18637元/平方米,环比上升4.8%。圈内与圈外的成交占比为61%和39%。

从成交的面积段来看,50平方米以下的一居室成交量变化不大,占比为5.5%;50-90平方米住宅成交量有所上升,上周占比为53.8%,环比上升75.4%;90-130平方米改善户型上周占比为28.1%,环比上升42%。从这些数据中我们看到,落户新政出台后的首周,变化最大的是50-90平方米这个面积段的房源,这些中、小户型住宅由于总价低、流动性大、置换方便等原因,受到购房者青睐。

马娟娣