

7月,宁波有20余个楼盘扎堆入市 买还是不买,这是个问题

买的理由:土地价格节节攀升,家庭资产要保值增值 不买的顾虑:房贷成本越来越高,调控收紧迹象明显

又到年中,今年上半年宁波楼市火热异常:土地拍卖市场价格节节攀升,新盘开盘短时间即完成去化,住宅库存量下行,二手房价格稳中有升……很多人想问的是,这样的楼市上扬节奏,能持续到何时?面对如今的市场状况,调控之手会否再度出击?

政策调控一直都直接影响着房地产市场的发展变化。2017年,全国房地产市场的主题便是“调控”。宁波房地产市场也在历经两次限购(限售)调控之后,从火热转向平稳。如今2018已然过半,宁波的房地产市场又在调控政策下出现了哪些新特点呢?



A 扩大土地供应,以平稳市场

今年上半年,宁波城区住宅成交量上升,1月11日出现今年首个“日光盘”,到4月、5月,不少楼盘“开盘即清”,目前市场成交热度依然不减,城区可售住宅库存量一直处于低位。

另一方面,政府的调控态度一直非常坚定。今年截至目前,住房城乡建设部已四次发文,重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。宁波市奉化区政府、杭州湾新区管委会也发布了调控新政,从5月19日开始,新购住房须取得不动产权属证书满2年后方可转让。随后,调控升级,奉化部分区域内住宅项目在销售时,应对“征迁货币安置未购房家庭”

给予倾斜,并提供一定比例的房源保障。

与此同时,宁波市2018年度国有建设用地供应计划上月公布,今年全市计划供应1643宗,总量为8.40万亩,其中其中商服用地209宗、1.15万亩,商品住宅用地244宗、2.12万亩,与2017年实际供地量相比,商服用地和商品住宅用地的增幅分别达295.3%和105.1%。同时,为统筹市区经营性用地出让,加大市区住宅用地供应面积,市国土资源局从今年6月起,将制订市区月度经营性用地出让执行计划。业内人士分析认为,政府是在通过采取扩大供应的措施,来缓解供需失衡状况,平稳房地产市场。

B 金融、税收对市场影响进一步加深

2018年上半年,对于购房者来说,最为直观的感受是房贷成本增加。

2017年年初,宁波首套房贷利率较基准利率有8.5折优惠,至今年3月初,首套房贷利率已较基准利率普遍上浮10%;目前,宁波大多数银行都将首套房利率调整为上浮20%,二套房利率上浮30%。

与此同时,银行对放贷资格、贷款年限的审核也日趋严格,审批放贷周期的延长也对房地产市场交易产生了不可忽视的影响。

当然对于购房者群体来说,上半年也有积极的调控预期。6月19日,《个人所得税法修正案(草案)》提请审议,个税起征点或将由每月3500元提高至每月5000元,同时还可能增加住房贷款利息和住房租金的专项附加扣除。业内人士分析,虽然新的

个税法最快可能要到明年才会施行,而且相关细则尚未确定,但草案中提及的住房租金专项抵扣,或许会为“租购并举”的政策推行带来合理的市场引导。

另外,今年3月1日起施行的《宁波市市区户口迁移实施细则(试行)》,“取消原100平方米的住房面积要求和45周岁以下年龄要求”,在短期内刺激了外来人群的购房热情。

这些通过货币政策、税收政策、户籍政策来实现对房地产市场的间接调控,或许能令市场更加平稳健康地发展。“在科学有效的金融、税收、户籍、土地政策所形成的协力基础上,建立起对房地产市场长效影响的合理机制,相信更多对房地产长效调控机制的尝试和探索,会在今后显现端倪。”业内人士如是说。

如何看待 市场高位下的调控影响

近日,央行发布消息,2018年7月5日起下调人民币存款准备金率0.5个百分点,累计将释放7000亿元的增量资金。这已是上半年央行实施的第三次定向降准,前两次分别在1月和4月。

业内有一种看法认为,定向降准与之前提出的个税改革,尤其是增加房贷利息与住房租金专项抵扣的条款,多多少少显示出一些对房地产市场调控的松动利好。而不少持币观望的购房者,也越来越认同“宁波的房价还会涨”这一预期。

事实上,2018年上半年的宁波楼市已然走到一个历史高位:一是土拍成交价格持续走高,4月底至5月初迎来上半年的土拍集中高峰;二是住宅成交量创同期新高,5月宁波核心区成交突破6400套,单周最高成交逾3000套,“日光盘”“秒光盘”比比皆是,开发商的资金处于高速周转状态;三是购房者心理预期依然看涨,“恐慌性”购房的诉求源自对家庭财富保值、增长的预期焦虑,“怕抢不到房,又怕现在买房之后进了坑”。

有专家表示,在持续上扬的市场现状下,调控收紧迹象的越发明显:房贷审批门槛提高,购房成本不断增加;不动产信息登记全国联网;棚改货币化安置模式或将逐步弱化;“共有产权住房”的试点与推广;还有一直牵动人心却引而不发的“房产税”……当下购房者更应该思考,当房子失去投资功能后,当前的房地产市场会何去何从。

7月即将到来,宁波又有20余个楼盘首开或加推。面对着开发商这次的扎堆入市,业内人士建议,购房者在热议市场行情外,应全面了解调控的“行情”,做好风险预估,理性应对。

余涌

售价14.98万元起 奕泽IZOA炫酷上市

近日,备受瞩目的国内首款TNGA丰巢概念SUV车型,一汽丰田奕泽IZOA如约而至,在上海震撼上市。奕泽IZOA以其炫酷的外观、灵动的操控、极致的安全在蓬勃发展的SUV市场掀起一股飓风,成为该级别市场难寻对手的上佳之选。本次共有3款车型上市,分别是奕动版14.98万元,奕驰版15.88万元、奕炫版17.58万元,将助力时尚潮人,感受因改变而带来的快·奕人生。

本次上市会是围绕“Change”这一关键词上演的态度大秀。众多KOL分享各自在遇到压力和挑战勇于做出改变,而重获“新生”的故事,从而诠释出“Change”的真正内涵。

在发布会上,一汽丰田汽车销售有限公司总经理田青久表示:“奕泽IZOA针对中国市场,还特别在动力总成、科技和舒适配置等方面进行了全面升级;同时,一汽丰田提出‘奕人、奕泽、奕世界’的口号,希望奕泽IZOA粉丝通过‘丰潮世界’一起联动,享受一汽丰田全方位优质服务,使奕泽IZOA的物超所值得到进一步凸显。”



作为新生代炫酷SUV的奕泽IZOA,提供了4种单色、5种双拼色车身颜色,满足不同消费者的个性选择。

动力总成方面,奕泽IZOA搭载了TNGA丰巢概念下的两项最新“黑科技”,2.0L Dynamic Force Engine(全新TNGA 2.0L喷气流控发动机)和Direct Shift CVT(新一代10速双传动CVT变速箱),两者组成自然吸气发动机界的最强CP“钻石动力组合”,使发动机最大热效率达到巅峰,可输出高达126Kw的功率和203N·m的最大扭矩,更拥有傲视同级的百公里5.7L的超低油耗。同时,基于TNGA丰巢概念打造的超低重心车架,同级罕有的后纵臂型双叉臂式独立悬架,大幅提升奕泽IZOA在行驶中的稳定性与乘坐舒适感。

包佳

宁兴丰田卡罗拉双擎网约车 NO.1000台交车仪式举行

6月21日,宁波宁兴丰田卡罗拉双擎网约车NO.1000台交车仪式在宁兴丰田展厅隆重举行。

此次交车是一汽丰田宁波地区卡罗拉双擎网约车业务的一次里程碑;卡罗拉双擎一经推出,无论在行驶的稳定性、可靠性、燃油经济性,还是在乘坐舒适性及静谧性

方面,在网约车市场都深受广大用户及乘客的一致好评。

交车只是服务的开始,宁兴丰田也始终会将客户服务放在第一位,暨网约车千台交付完成,宁兴丰田也成功打造网约车之家俱乐部丰享汇,并推出多项车主利好政策。

宁波晚报阳光便民服务行 走进新星社区

6月28日,宁波晚报携手新星社区在清林闲庭开展阳光便民服务活动。此次活动得到了牙博士、飞扬旅行社、广发银行、钱湖柏庭、荣欣装潢等商家的支持。本次活动内容有磨刀、理发、量血压、配钥匙、口腔检测、理财咨询等项目,都是居民日常生活中的普遍需求。

现场,广发银行向居民普及金融知识,宣传反假货币、理财、个贷等业务。并在现场派发广发扇、环保袋以及理财单页,着重宣传银行目前的大额存单,引来了众多居民的咨询。理发志愿者们热情地和居民攀谈现场气氛相当活跃、和谐。

据介绍,新星社区还成立了“暖心陪伴”防孤独联盟,至今已招募了32名有一技之长的爱心志愿者免费为老人提供生活服务,其中党员15名。该联盟为社区的独居老人提供各种生活服务,实行自我管理,自我服务,用他们无私的关爱温暖老人孤寂的心,使老人们时刻感受党组织对他们的关爱。

王巧艳

