

土拍市场熄火 房市火爆不再 宁波房价是否又到 “盘整期”?



宁波商品住宅历年成交均价(供参考) — 年份 — 成交均价(元/平方米)

轮动上涨结束,迎来高位盘整?

近期在宁波人的饭桌、网络论坛、微信群中,房价已然成为最火热的话题,不少市民认为随着楼市成交量的持续下行,房价也将出现下调,面对现如今宁波房价的高位,持币待购或许是最明智的选择;也有人认为自2016年起至今年上半年,房价的上涨只是补涨,与不少东部沿海的其他城市相比,宁波房价依然处于一个较低的水平,因此,有钱买房还得早做打算。

业内人士普遍认为,下半年起宁波房

价将进入一个高位盘整的时期。在资深房地产从业者邓先生看来,“在中央多次强调坚决遏制房价上涨的大背景下,未来调控势必更加精细化、高效化,同时随着房地产企业融资渠道的收紧,消费者购房贷款利率的提升,房地产市场将逐渐回归理性;另一方面,宁波作为东部二线城市,房价下跌的空间也不会很大,而且政府实行的限价销售政策,不少新建住宅商品房备案价格已经低于市场价格了。”

阶梯式增长的规律会否再度上演?

首先应该明确,政府的调控,目的是为了稳定房地产市场,确保房地产市场能够健康可持续发展,而非打压房地产市场。

其次,可以看看近年来宁波房价的一个大致走势图。从图中的房价变化曲线可以看出,从2000年至今,宁波房价大致呈现出一个阶梯式的增长过程。其中2002年至2003年,随着宁波的房地产市场日益成熟,出现了第一波较大幅度增长,但在2004年2月,宁波市政府在全国范围内率先推出了“限价房”,有效平抑了过快上涨的商品房价格,也促使了未来几年内房价保持在一个相对稳定的区间内。

第二波较大幅度增长出现在2008年至2010年,在经历几年需求抑制之后,宁波人的购房热情集中爆发,房价涨幅达77%。直到2010年这一被称为“最强调控年”的到来,国务院连发三道政令,宁波颁布21条楼市调控政策,央行时隔三年宣布加息,还有10月9日宁波“限购令”的出台……

而第三波较大幅度增长就是近两年,随着2016年起楼市各项政策适当松绑,宁波整体经济发展态势良好,强势拉动了房

价的上涨,涨幅也达到约76%。

再来看近年来宁波房价下跌的情况,最具标志性的2014年,在“以价换量”的市场策略下,以盛世缔壹城为代表的楼盘纷纷降价,使得2014年成为近年来宁波房价的低谷。但值得注意的是,即便是低谷,当年的房价跌幅也仅5.4%,与房价上行期76%-77%的涨幅相比,差距明显。

整体来看,历年来但凡宁波房价经历了大幅度上涨到达高位后,往往都会进入一个比较平缓的盘整期,然后再等待下一个上涨周期的到来。此外,历年来房价大幅度下调现象未曾出现过,而即便在震荡期中的小幅下调,跟下一个周期中房价上涨的幅度相比,也存在着很大的差距,长期来看,整体房价以阶梯式上涨。

同样经历了几年时间的快速上涨,同样面对着调控政策收紧的直接影响,如今的宁波楼市仿佛又站到了与2004年、2010年相似的节点上,接下来宁波的房价究竟会不会沿着历史数据得出的规律,进入周期性的盘整,这还有待市场验证,毕竟影响房价的因素有很多,而房价变化的敏感性也很高。

还有哪些因素有可能影响宁波楼市?

从城区商品库存上来看,有一个现象值得关注:截至2018年8月末,中指院监测的主要城市库存总量环比上升2.3%。重点监测的城市中,南京升幅较大,为14.73%,宁波上升幅度超13%紧随其后。而截至9月19日,市区库存约为271.5万平方米,市区可售套数约为20063套,若市场成交维持近几个月的水平,则去化周期约为5.5个月。从供应端来看,宁波的商品房库存正逐渐脱离低位,也促使市场逐步回归理性。

从城市发展的层面来看,据7月底发布

的2018年上半年宁波经济运行情况显示,上半年全市实现地区生产总值5037.3亿元,按可比价格计算,同比增长7.8%,今年宁波GDP有望成为第七个超万亿GDP的东部沿海城市。此外,今年以来宁波对外来人口的吸附能力提升,在户籍新政的作用下,仅仅三、四月份全市就办理落户22900人,其中市六区外迁入12956人。随着更多“新宁波人”的到来,未来刚需性购房有望提升,而刚需性购房主体的增加,也会为宁波未来房地产市场的健康发展提供良好的基础,房价波动也将趋于平稳。 文/余涌

(数据来源:RDAS瑞达思、迪赛宁波)

杭州湾新区 首条地下综合管廊建成

本报讯(记者 周科娜 通讯员 胡浩峰)经过两年多的施工建设,近期,宁波杭州湾新区首条地下综合管廊——滨海六路(职教西路—兴慈八路)地下综合管廊顺利通过综合验收,并将适时投入使用。

目前,该新区综合管廊建设项目共有6个,总长近20公里,居全市之首。此次通过综合验收的综合管廊也是宁波市中心以外区域建成的首条综合管廊。城市综合管廊工程作为地下空间的“生命线”,是城市公共配套的重要组成部分。根据建设规划,滨海新城作为新区综合管廊工作的启动区块,于2016年启动首条地下综合管廊建设,现阶段正全面推进“两横四纵”(滨海六路、玉海西路、杭州湾大道、金源大道、中兴一路、滨海大道)六条道路的地下综合管廊建设,总长度近20公里,入廊管线包括供水、电力、通信、燃气、污水等管线。

据了解,杭州湾大道、金源大道、滨海大道、玉海西路和中兴一路等五个综合管廊项目建设也将在2019年全部建成。届时,滨海新城将形成完整的“二横四纵”管廊体系。

临时建筑 不得建设地下室 象山临时建筑管理新规定 下月起实施

本报讯(记者 周科娜 通讯员 陈丹)临时建筑不得超过2层,建筑高度不得超过8米,不得建设地下室……下月起,象山将实施临时建筑新规定。该新规从临时建筑的审批范围、有效期、技术要求及违法行为等方面均做了明确,标志着临时建筑审批管理将更加规范。

据介绍,制定《象山县临时建筑管理规定》是为进一步规范该县临时建筑管理,为临时建筑审批及违章建筑查处提供依据。

那么,哪些情形属于临时建筑的违法行为,并由哪些部门负责查处?针对未批先建的、没有按照《临时建设工程规划许可证》要求进行建设的、擅自改变用途的、使用期满没有自行拆除的等违法行为,由县综合行政执法等相关部门依法予以查处。