

# 成交同比降幅明显 二手房“金九”遇冷 低迷或将是下半年市场行情的主旋律

自7月宁波二手房市场出现成交量“断崖式下跌”后，市场的下行趋势依然在延续，即使在眼下的“金九”传统旺季，市场也并未出现回弹。业内人士普遍认为，从整体来看，甬城二手房市场开始进入“低迷期”。

## 预测：9月成交量同比降幅会比较明显

虽然“金九”尚未结束，但根据9月前几周的成交数据判断，市中心城区二手房成交量呈现明显下滑状态。“9月份成交量预计基本与8月持平，很大可能是小幅下降，而与去年同期相比，今年9月的二手房成交量降幅应该会比较明显。”21世纪不动产宁波立得副总经理刘杰说。

7、8月份是传统淡季，但“金九”的到来并没有给二手房市场的成交量带来明显改善，而且在刚刚过去的9月第三周，甚至出现了今年以来罕见的“量价齐跌”状况。业内人士认为，虽然单周样本数据不具备普遍意义，同时，该周成交均价下跌，很大程度上是因为高单价的房源成交少、安置房源成交比例高导致的，但这多少释放出一点信号：甬城二手房市场或将随着天气的转凉，而逐渐进入“寒季”。

## 市场：成交量下行，供应量反而增加

市民朱先生住在雍城世家，明年上半年家里将迎来“二宝”，原本90平方米左右的房子显然不够用了，近期打算换房。他找到附近中介了解行情，中介告诉他，最近卖房的人多，看房的人少，朱先生所在小区又有几套房源挂牌，跟朱先生家户型相同的有两三套。“想要比别人先卖掉，最好考虑让价格稍微下来点。”中介说。

在南天房产、21世纪不动产宁波立得等二手房经纪机构，得到的统计也很相似：9月以来，二手房房源供应量增加趋势明显，而持观望态度的买家越来越多。有业内人士分析称，一方面是消费者购房意愿的减退，另一方面房东的出售意愿增强，当二手房交易进入买方市场阶段，价格或将随之出现松动。

“前两个月的市场态势不明，不少房东还处于观望期，如今行情基本明朗，一手房市场高位横盘，二手房市场呈现略微向下的走势，房东近期出手意愿有所加强。”刘杰说。

此外，多家房产中介机构负责人表示，在近期二手房成交中，议价区间增大，从上半年的“跳涨”到如今下调2%-3%，而随着成交量的持续走低，这一区间还有可能进一步放大。

## 分析：低迷或将是下半年市场行情的主旋律

9月已临近尾声，二手房市场依然“万马齐喑”。业内人士预测，“金九”遇冷已成定局，“银十”似乎也无力回天。那么，此轮市场“低迷期”会持续多久呢？

“如果没有利好政策刺激市场，成交量低迷会是下半年市场行情的主旋律。”南天房产运营部经理张鑫科分析说。

从整体来看，近年来国内房地产行业发展速度过快，这也是促使国家对市场进行从严调控的原因之一。为调整产业结构，刺激实体经济发展，国家对房地产市场的调控在短期内应该不会放松，因此，房地产市场也将保持企稳的发展趋势。

具体到宁波而言，今年上半年宁波二手房市场成交火热，很大一部分是中小户型房源，而此类需求的提升主要得益于3月份出台的户籍新政。如今户籍政策的红利已被市场消耗殆尽，同时银行的信贷政策对这部分客户的限制也有所提升，因此，下半年起宁波二手房市场的需求动能也随之减弱。

另外，棚改货币化放缓的声音在近期此起彼伏，如果未来房地产市场逐步失去棚改货币化的支撑，也有可能对二手房的成交造成不利影响。

“按照目前的市场来看，国家对于一手房市场的调控不会放松，如果一手房市场在未来一定时间段内处于高位横盘状态，那对二手房市场肯定会带来相应的消极反应。当成交量始终保持低位，二手房价格的下跌也将是情理之中。”刘杰表示，今年下半年，甬城二手房市场的下行压力将大于上行动力，将呈现整体趋稳或略微向下的发展态势。

见习记者 余涌

## 象山余姚出让首批“标准地” 百日内可领施工许可证

本报讯(记者 周科娜 通讯员 陈芳 史双娟 邵雪飞) 近日,4宗位于象山经济开发区城东工业园的“标准地”公告出让,涉及环保、社会公共服务及其他专用设备制造,汽车零部件及配件制造,专用化学产品制造等工业项目。这是象山县自出台《象山县企业投资项目“标准地+承诺制”出让工作实施方案》后,首批公告出让的工业项目“标准地”。竞拍结束后,中标企业最多100天就可领到施工许可证开工建设,大大减少区域评估时间,减少成本达40多万元。

今年6月,市政府办公厅发布关于推行“标准地+承诺制”改革的实施意见,明确奉化、余姚、象山三地改革试点,全面实行“标准地+承诺制”改革实施方案。

“标准地”是指在环境、能耗等区域评价基础上,连带容积率、固定资产投资强度、产出率、税收、能耗、环境标准等六个指标进行出让的地块,上述标准由行业部门在供地前提出,同时由当地政府做好“七通一平”等场地标准化工作。“承诺制”是指“标准地”在出让后,项目业主按照具体标准作出具有法律效力的书面承诺,即可办理施工许可证。

据方案要求,在“标准地”出让前,象山县相关部门已实施区域能耗评估、环境评估、水土保持方案、矿产压覆和地质灾害评估及文物影响调查等评价;建立了工业(含仓储)类项目建设用地容积率、固定资产投资强度、税收等六大指标。在“标准地”出让后,各部门将实行承诺制审批,办理施工许可实行“最多跑一次、最多100天”,加速项目开工落地。项目竣工后,相关部门将进行竣工测量核验和达产复核验收,验收合格的办理不动产权证变更登记,不合格的责令限期整改。

昨天记者还从余姚市国土资源局获悉,余姚正式集中推出首批10宗工业用地“标准地”,涉及模具制造业、塑料制品业、电气机械和器材制造业等行业,区域范围不仅涉及中意生态园、光电小镇、余姚工业园区等省级以上平台,还涉及该市区市的阳明街道,姚东的河姆渡镇、姚西的马渚镇和姚西北的黄家埠镇,成为宁波大市率先在全域范围推广“标准地”的区县(市)。

### 一周楼市速递

## 市五区一手房仅成交137套 二手房成交量仍处于低位

上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示,上周(9月17日-23日)市五区新建商品住宅共成交137套,环比下降40%,成交均价约22752元/平方米。

上一周一手房成交以北仑为主,成交52套;其次为鄞州,成交44套;排名第三的是江北,成交22套;海曙和镇海分别成交13套和6套。

从单个楼盘来看,位于北仑的奥园·誉海湾项目成交28套,位于榜首,均价15075元/平方米;北仑的龙湖星海彼岸成交9套,均价14357元/平方米;鄞州的美的明州院子和万科·格拉美西各成交8套,排名第三,均价分别为23907元/平方米和34823元/平方米。

南天房产数据平台显示,上周市中心城区二手房成交呈量价齐跌的态势,成交总量环比下降12%,成交总金额环比下降13%。

上周,二手房成交均价约为19353元/平方米,环比下降5%。海曙成交均价为18775元/平方米,环比下降8.5%;江北成交均价为17997元/平方米,环比下降6.4%;鄞州成交均价为21985元/平方米,环比上升5.1%。海曙的成交集中在集士港、高桥片区的安置小区,江北区的成交主要位于洪塘、慈城区域,使得这两个区的成交均价在上周呈明显下降态势。

从购房目的来看,上周仍然以刚需购房为主,占比超过五成,改善型需求的购房目的占比超过三成。

9月的第三周,二手房市场成交量仍处于低位和调整阶段,并未表现出往年的旺季态势。

马娟娟 杨溢鑫