

“金九银十”幻化成 楼市或进入调控博弈期

谜

近日,一则“当前楼市你怎么看?”的投票引发了热议,参与投票的人数众多。而有趣的是,在这一投票的三个选项里,最终选择“恐怕房价会跌”的市民约占32%,坚持“只有涨多涨少之分”的也占到了32%,而其余36%参与者则投给了“看不清,静观其变”。眼下正处于“金九银十”的传统旺季,是什么原因让民众的观点“三足鼎立”而且壁垒鲜明?且来看楼市之“谜”。

市场成“谜”

更多的是低迷的“迷”

假如在一个阶段内整体楼市的发展态势欣欣向荣,那么无论是开发商还是购房者,对于后市的判断也会相应地更为清晰明朗。但是自今年7月以来,宁波的房地产市场也逐渐进入了下行预期,成交量大幅下降,购房者观望情绪浓厚,而传统意义上的“金九银十”更没有如预期般到来,反而9月与10月初的成交情况更趋冷淡,致使市场“低迷”氛围弥漫。

据华星研策数据统计,2018年9月宁波市六区商品房住宅成交32万平方米(2567套),成交量环比下降32%,同比下降48%;成交均价18387元/平方米,环比下降18%,同比下降5%。

同时,据不完全统计,10月第一周,市六区共成交商品房住宅807套,主要成交项目是维科望江府、富力御湖半岛等。值得一提的是,在实行月初集中备案后,作为“银十”开端的这一周,却创下今年4月以来成交量的新低。

在二手房市场,据南天房产数据平台显示,市中心城区9月二手房成交量环比下降12%,成交均价19780元/平方米。而在国庆黄金周期间,市中心城区二手房成交呈现量价齐跌的态势,成交总量环比下跌51%,成交均价18630元/平方米,环比下降13%。甬城多家二手房机构的相关负责人均表示,若年内没有重大利好政策出台,预计二手房市场难有起色。

降价成“谜”

楼市“抢跑”谁来带头

日前,上海浦东的碧桂园南郡项目,开盘不到两个月就进行了价格调整。今年8月,该项目的销售均价为3.5万元/平方米,不久前一度调至2.8万元/平方米,降幅超过20%,成为这一轮市场波动中促销力度最大的房企,大幅度降价甚至引起部分已购业主的不满。碧桂园的降价在全国范围内带动了越来越多的房企开始根据市场变化,着手调整自身的部分销售策略。

业内人士分析称,由于政府实行的金融去杠杆等一系列措施,收紧了房企融资渠道,提高了房企融资成本。在市场资金紧张、楼市观望情绪浓厚的情况下,房企的资金周转速度明显下降。前几年扩张速度较快的房企在资金流压力下,被迫开始寻求打折促销。

宁波的房地产市场情况又如何?从9月份以来的开盘项目去化来看,除了奥园誉湖湾以其独特的“刚需”和“特价房”实现了“日光”外,即便是之前的热点区块(如庄市、奉化等一二手房价格存在倒挂的区域),入市的新盘也没有“日光”。

据华星研策统计的数据,9月宁波市六区共推盘17次,平均去化率在六成五左右,不足七成。在供应量较为集中的区域,销售疲态更为明显,江北路部分楼盘甚至已经在开盘时推出一定力度的优惠促销,实际开盘价格与备案均价有2000-3000元/平方米的落差,但即便如此,去化率依然不容乐观。

土拍成“谜”

开发商悲观情绪难掩

回顾刚刚过去的9月宁波土地市场,在“土地流拍”“底价成交”外,还有一个值得注意的现象:在成交的16宗地块中,除了江山万里以17%的溢价率拍得鄞州核心区地块外,其余15宗地块均位于周边区域(奉化2宗、余姚6宗、慈溪1宗、象山2宗、宁海4宗),且10宗地块以底价成交,成交楼面价最高不超过6000元/平方米,相比于上半年动辄拍出20750元/平方米的封顶价,土拍市场的萧瑟秋意不言而喻。有业内人士透露,对于市中心地块,以后会趋向以两家或多家房企合作形式的形式拿地,以缓解资金流的压力。

土拍遇冷的情况在进入10月后并没有好转,其中,原定于10月11日拍卖的江北区孔浦地块,由于没有开发商报名而终止挂牌。业内专家认为,一定程度上,市场的博弈更多地是来源于开发商情绪的博弈,如若开发商预期普遍悲观,市场的变化速度可能非常快。过去几年的房地产市场是投资型市场,一旦出现拐点,或许将很难控速。

走势成“谜”

调控隐现“托底手”?

楼市成交惨淡、开发商资金紧张、土地连续流拍……房价是不是真的要跌了?在经历了几个月的下行预期后,市场走到10月这一关键节点,但业内人士表示,多重因素正在影响房价和房地产市场的走势,政策在从多维度平衡市场。

10月7日央行宣布,10月15日起实施年内第四次降准,预计释放新增资金7500亿元。此举有助于改善市场流动性现状,对于房地产板块预期及基本面可能产生积极作用,但本次降准明确了主要目的“旨在支持实体经济”,因此,降准对于楼市的影响仍有待观察。

10月8日国务院常务会议就2019年度棚改任务提出,“保持中央财政资金补助水平不降低,有序加大地方政府棚改专项债券发行力度,对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策”,同时也表示“因地制宜调整完善棚改货币化安置政策,商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策”。有业内人士分析称,虽然增加了针对部分区域尽快取消货币化安置的条件,然而和前段时间相比,政策风向已然出现了一定程度上的改变。不过对于宁波而言,市场对此项调控的敏感度并不高,而且甬城三年棚改计划已经在今年上半年出台,“2018至2020年,全市将完成新一轮棚改350万平方米,其中2018年棚改实施面积150万平方米”。

有业内人士分析认为,从宏观上看,进入10月以来,在“稳预期、稳经济、稳房价”的大背景下,对冲性的政策和措施在相继推出,政策正从多维度平衡市场。与之前持续严厉的调控力度相比,调控正迈向一个博弈平衡期,而这一次的调控博弈,或将对开发商的预期产生积极影响。

见习记者 余涌

9月一手房 成交2057套

成交均价19677元/平方米

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示,9月市五区共成交一手房2057套,成交均价19677元/平方米。截至9月30日,市六区商品住宅可售14423套,可售面积218万平方米,去化周期约为3.5个月。

从成交套数和成交价格上来看,北仑区的中南锦悦府以255套成交量排名第一,成交均价13447元/平方米;镇海区的东渡玺悦以176套成交量居第二,成交均价15270元/平方米;镇海区的万科城蓝色东方项目以173套成交量排名第三,成交均价19092元/平方米。

8月以来,甬城楼市开始降温,成交量环比下降明显。

据南天房产数据平台显示,9月份二手房市场呈量跌价稳态势,市中心城区二手房成交量环比下降12%;成交均价19780元/平方米,环比持平。其中,鄞州区成交均价21994元/平方米,环比持平;海曙区成交均价19717元/平方米,环比持平;江北区成交均价20235元/平方米,环比上升8.9%。

80、90后的购房者占比超七成,70后占比近20%,60后的购房者逐渐退出市场。非本市户籍的购房客户超过四成。 见习记者 马娟娟

“寻迹历史文化名城·最美宁波”系列评选启动 请您推荐最美古村落

本报讯(记者 周科娜 通讯员 陈丹)宁波有许多如诗如画的古村落,它孕育了文化,承载着乡愁;有许多历经沧桑的古民居,它见证了时光,勾起儿时的回忆;有许多有情怀、有担当的古建筑守护人,他们无私奉献,兢兢业业……昨天,宁波市历史文化名城保护委员会向市民公开征集,请大家推荐符合参评条件的古村落、古民居、守护人。

宁波是第二批国家历史文化名城,留存有丰富的历史文化遗存,名镇名村、历史文化街区、文保单位(点)以及历史建筑、传统风貌建筑等数量众多。它们的留存,为人们了解宁波的历史打开了一个窗口。

此次活动由宁波市历史文化名城保护委员会主办,宁波市历史文化名城保护委员会办公室、宁波日报报业集团(甬派)、宁波广电集团承办。

本次活动将评选出“最美古村落”10个、“最美古民居”10个、“最美古建筑守护人”10-20人。

公众参与方法:登录宁波市规划局网站 <http://www.nbplan.gov.cn>,下载并填写“寻迹历史文化名城·最美宁波”系列评选申报表,发送至电子邮箱:nbsghjisc@163.com。

通讯地址:宁波市鄞州区江澄北路575号规划大厦B502;联系人:岳老师,0574-89187304。