

楼市“以价换量”重出江湖？

购房者观望态度更重 买或不买，这是个问题

在“坚决遏制房价上涨”的调控基调下，房地产市场的热度明显减退。10月19日，国家统计局发布的数据显示，前9个月全国房地产开发投资增速比1-8月份的平均增速回落0.2个百分点，商品房销售面积增速比1-8月份回落1.1个百分点，其中住宅销售面积5个月来首次出现同比下降。

易居研究院近期发布的报告显示，其监测的100个城市新建商品房成交均价同比增幅已连续14个月保持收窄态势，房价环比下跌的城市数量有所增加，库存规模明显增长，并且出现近45个月以来的首次显著攀升。

事实上，自今年9月起，随着楼市进入调整期，国内多家房企打折促销的现象不断增多。临近年末，房企回款压力进一步增大，面对购房者越来越重的观望心态，市场成交量持续低迷，越来越多的房企不得不在价格上作出更多让步，以换取销量。

宁波： 去化率逐月下跌 降价端倪浮现

从今年5、6月份“恐慌性购房”和“日光盘频现”，到如今的购房需求过度透支、市场销售乏力，甬城下半年新盘去化状况可谓急转直下。据不完全统计，2018年7月之前，宁波商品房新盘整体去化率基本维持在80%，到8月已下降至67%左右，9月整体去化率约为54%，10月降至50%以下。除了小港、庄市、洪塘等热点板块的个别楼盘外，多数新盘的去化率不容乐观。

面对市场趋冷的状况，宁波部分开发商已开始暗中开启“促销”活动。记者从鄞州中心区某售楼处获悉，该楼盘的部分户型总售价较上半年已下调了约20万元，尽管如此，近段时间来销售中心咨询的人流依然寥寥无几。个别到访的购房者表示，尽管开发商推出了优惠，但总价和首付还是相对处于高位，目前还是决定再观望一下。无独有偶，近来江北部分楼盘在开盘时也推出了不同程度的优惠促销，实际开盘价格与备案均价有着2000-3000元/平方米的落差，但销售情况依旧没有达到预期。

有媒体统计，9、10月以来，位于海曙核心区以及鄞州中心的中高端改善型楼盘，平均去化率都低于30%，而对均价超过2.5万元/平方米的中高端楼盘而言，受市场下行的影响和购房需求透支的影响相对会更大，即使开发商推出了降价促销，但对购房者而言，吸引力还是不足。反观甬城10月份成交量较大的楼盘，如奥园·誉湖湾、富力御湖半岛、天逸湾二期、双珑原著等，均价都在2.5万元/平方米以内。

业内人士分析称，第四季度新盘去化率或将进一步下行，而在市场下行趋势下，未来宁波楼市降价的范围与力度，很可能会随之逐步加大。

专家： “以价换量” 或在短期内成常态

“一般对于房企而言，降价是最无奈的办法。”业内资深人士表示，“以价换量是建立在牺牲企业利润的基础上，通常情况下房企不会轻易使用。”

但在遏制房价上涨的调控背景下，今年以来，房企的融资渠道不断被收紧，而且眼下已近年底，部分高杠杆、高负债的房企即将迎来集中还款期，资金压力不小。据了解，当前房地产市场降温，多家千亿级房企已开始收缩战线，减少拿地，降低开支，精简人员，同时加快去化速度。

有数据显示，房地产行业明年全年到期偿余额达3597.3亿元，同比增长近七成，其中一季度会迎来高达1043.3亿元债券到期。业内专家分析称，对不少房企而言，如果想要完成全年指标，实现资金回笼，降价或许将是最直接的方法，而在如今的整体市场环境下，“以价换量”或将在一定时间内成为常态。

但业内专家同时也指出，“以价换量”是市场降温过程中房企的“抢收”行为，或许在短时间内能让销售额有所增加，但并不意味着这一举措能够为整个房地产市场带来真正意义上的回暖。事实上，宁波房地产市场最近的一次“以价换量”行为发生在2014年，而这之后的约两年时间内，宁波的房价始终在“低位”徘徊。

购房者： 如何理性看待

开发商发大招“降价促销”，市场的反应如何？鄞州区某楼盘销售顾问表示，将部分户型总价下降的信息通知给客户后，个别客户的购房意愿不增反减，认为房价还有下降空间，想“再等一等”，也就说通常我们所说的“追涨杀跌”。业内人士分析认为，目前大部分购房者都对市场保持观望态度，购房者心理预期的下降，在一定程度上并不能通过打折促销就可以挽回。

但也有业内人士指出，当前市场环境下需要看到的是，如果市场继续降温，开发商的降价行为不断扩大，甚至可能引发退房、抛售等现象，而这些现象对房地产市场的平稳健康发展并不会产生积极意义。该人士认为，今年第四季度楼市的主基调应该仍然是“稳”字当先，稳地价、稳房价、稳预期。

当然对刚需购房者来说，上半年“一房难求”，如今购房环境相对宽松，甚至年末还可能出现促销活动，购房者可以在“房子值不值得买”和“房子适不适合住”之间寻找一种平衡。对开发商而言，简单的“以价换量”市场策略可能无法走远，而应该更多地回归到产品差异化、工艺精细化和装修标准化的匠心上，或许这才是竞争力的核心所在。 见习记者 余涌

■一周楼市速递

成交均价环比上升 江北成交量排第一

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，上周(10月22日-28日)，宁波市五区共成交新房395套，成交均价23533.48元/平方米，比前一周环比上升42%。

从市六区成交量来看，江北区上周成交154套排名第一，鄞州区以128套排名第二，奉化区成交103套排名第三。从成交均价来看，鄞州区成交均价30980元/平方米，海曙区成交均价21855元/平方米，江北区成交均价20284元/平方米。

据南天房产数据平台显示，市中心城区二手房成交量上周呈现量价齐升的态势，成交总量、成交总面积、成交总金额三项指标数据均有所回升。

上周，二手房均价为20526元/平方米，环比上升5%。从各区域来看，海曙区成交均价19561元/平方米，环比上升2.74%；江北区成交均价21851元/平方米，环比上升21.13%；鄞州区成交均价22108元/平方米，环比上升8.87%。鄞州区成交保持平稳，海曙区、江北区成交量上升明显。50-90平方米房屋成交环比上升113%，是上周成交的主力军。

业内人士分析表示，上周二手房市场量价上升，主要是部分区域高价房(别墅类)集中成交所致。 见习记者 马娟娟

■楼市帮你问

和未婚女友一起买房 能用公积金贷款吗？

您在楼市方面有什么疑问，我们找专家来给您答疑解惑。以下是近期在本报地产新闻官方微信平台“宁波晚报地产号”上读者咨询的问题，我们邀请相关专家进行了解答。

商业贷款转成住房公积金贷款 需要什么条件？

读者：我的住房公积金一直在镇海缴纳，2009年3月在鄞州买了一套房，当时被告知不能跨区申请住房公积金贷款，只能全部做商业贷款。根据现行政策，宁波大市区内均可申请公积金贷款，请问我能否将商业贷款转成公积金贷款？

市住房公积金管理中心：如果您现在符合住房公积金贷款条件，可以向房屋所在地(即宁波市住房公积金管理中心)提出“商转公”贷款申请。

和未婚女友一起买房 能用公积金贷款吗？

读者：我和女朋友共同买了一套房，可以申请公积金贷款吗？

市住房公积金管理中心：您的这种情况，不符合住房公积金申请条件。根据《宁波市住房公积金管理条例》规定，如果以共有产权申请住房公积金贷款，共有产权人须是夫妻、父母、子女。你和女朋友还没有结婚，不是夫妻关系，故不能申请公积金贷款。

记者 周科娜



达人周年庆独家特惠，西双版纳双飞6日游，仅1490元！

达人旅游双节庆回馈，昆明、西双版纳夕阳红特惠游，独家老年定制轻松之旅：游中国最大的深水型淡水湖泊，珠江源头第一大湖抚仙湖；前往生态农场大渡岗万亩茶园，品四溢茶香；游览亚洲唯一的野生象生活基地野象谷，参观大象学校；游览南传佛教圣地总佛寺，参观中缅边境第一小镇打洛，游览独树成林奇观；参观傣家村寨，到傣乡做客，体验傣味文化！宁波独立成团，升级两晚当地五星酒店！6人报名立减800/单！

线路：昆明西双版纳夕阳红双飞6日游
日期：11月9/16日
价格：1790元/人 会员价：1490元/人(28-70岁)

地址：达人旅业大厦(百丈路16号)
达人旅游网：www.57676.com QQ群：411030887

报名及投诉电话：0574-87651111

浙江达人旅业股份有限公司
许可证号：L-ZJ-CJ00079

活动爆款：	门市价	会员价
三日游	168元	158元
华西村	298元	268元
灵山大佛太湖	298元	268元
大如意水游城	388元	358元
穿庄双飞	999元	899元
昆明双飞	1999元	1849元
厦门动车	1188元	1128元
北京天津双飞	1368元	1220元
港澳动车	1699元	1499元
西安双飞	1580元	1480元
潮汕双飞	1298元	1248元
新马双飞	1999元	1899元
张家界双卧	1580元	1480元
港澳专列	2380元	2230元
贵州双飞6日(买一送一)	2890元	2690元
重庆双飞	2880元	2780元
昆明大理丽江	3590元(第二人立减1000)	3290元
日本双飞	3999元	3899元
迪拜双飞	4299元	3999元
澳大利亚	10888元	10488元

雄风一号 关爱男性朋友

七天食用一次、放心、可信、方便、吸收快

来自中国台湾原装的雄风一号，其主要成分为鱼胶低聚肽粉、雄蜂蛹、蛹虫草、地龙蛋白、L-精氨酸成分，五大优势原材料黄金配比，采用超临界萃取技术，精制而成，高倍浓缩男士营养品，经专业SGS检测机构检测，是放心可靠的男性健康产品。吃后不上火，按周期服用感觉更好，

携带、服用方便、吸收快。自上市以来深受广大男性朋友的信赖。

7天服一次，早晨饭前温开水或牛奶送服，一盒可以服用一个月，三盒为一个服用周期，来电可享受体验“买二送一(同品同规格)”优惠套餐。

郑重承诺：本品不含任何非法添加成分，如有检测到，以售价10倍赔偿您！

咨询电话：0574-66864408 免费送货有惊喜，货到付款
地址：海曙区信谊药房(解放南路55号)