

# 土拍回暖,去化提升,政策影响 年末的宁波楼市 传递出什么样的信号



土地市场是楼市的晴雨表。

12月24日,宁波的三地连拍引发了圈内圈外不小的关注,其中北仑区的地块更是经过135轮报价,以13160元/平方米,30.6%的溢价率最终成交。

当天,另外两块分别位于江北区与东部新城的地块也拍出了较为可观的楼面价。这样的行情似乎与下半年来清冷的宁波土拍市场有点格格不入,难道楼市要开始回暖了?

## 土拍市场呈现“尾部拉升”

今年下半年以来,随着整体房地产市场的迅速降温,开发商对于市场的预期也不断下降,土地市场行情持续趋冷。据不完全统计,截至2018年10月,宁波出现了4宗地块流拍,此外有10宗地块仅以底价成交,11宗地块溢价率在10%以下,几乎占了今年1-10月涉宅用地成交中的“半壁江山”。

而在全国范围内,自今年7月起,土地流拍幅数激增,溢价率也持续下行。这一情况延续至11月开始逐步好转,据克而瑞研究中心的数据统计显示,全国11月土地流拍幅数环比减半,从10月份的158宗降至84宗,流拍率也在下半年首次降至20%以下。

回看宁波市场,虽然并没有明显的“年底高峰”出现,但11月至今,土地成交量、地价等方面均有所回温。11月26日,本地房企雅戈尔经过173轮报价,以溢价率12.4%摘得江

北湾头地块,当时创下近2个月来的新高;12月14日,龙湖经过113轮报价,以溢价率17.5%竞得镇海骆驼街道地块;再到12月24日的“三地连拍”,海尔、金科、维科分别成功拿下三宗优质地块。宁波的土地市场着实迎来了一波年末“尾部拉升”的势头,而这对于下半年来整体趋冷的市场来说,无疑是一个积极的信号。

“近段时间,房企的融资渠道相对开始宽松,虽然如今的开发商拿地更趋理性,但是房企对于土地的需求一直都在。”有业内人士分析指出,“同时土地市场的长时间趋冷会造成供求关系的失衡,近期部分城市的地方政府也开始着手增加土地供应量,放宽土地市场的准入条件,从而让更多的企业获得进入市场的机会。”在多方面的支撑之下,宁波土拍市场走势逐步向好,尤其是优质地块的出让,有可能将获得更多开发商的关注和参与。

## 去化率悄悄“触底反弹”

土地市场有了“回温”的趋势,那么在商品房销售端呢,是否还维持着前段时间“哪怕是降价销售,成交依然不甚理想”的情况?

“12月以来,无论是来电咨询的购房者,还是到访的客户数量,较之前都有了一定程度的回升。”在甬城多个楼盘的售楼处,得到的反馈基本统一。在雅戈尔·江上的开盘现场,虽然项目在限购圈内且均价逼近30000元/平方米的大关,但开盘当天的264套房子卖掉了111套,这样的销售状况在下半年“降温”明显的甬城楼市中,也并不多见。

而据华星研策的数据统计,2018年11月,宁波市五区项目开盘去化率约为40%,实现环比上升1%。值得一提的是,这是自今年6月以来,开盘去化率一路走低的过程中,首次实现环比上升。

从另一个方面来看,不单单是开盘去化率的“触底反弹”,10月宁波新盘备案均价为

18862元/平方米,11月为21903元/平方米,12月的前三周新盘备案均价都超过了24000元/平方米。业内人士表示,在均价升高的情况下,去化率若是能够保持同步增长,那么整体市场的“回暖”也并非无迹可循。

但同时业内人士也指出,11-12月新盘去化率的回升,是存在多方面因素的。一是由于镇海庄市、江北洪塘等高性价比区域内的楼盘集中签约,如富力御湖半岛、碧桂园有舍、中旅城、宝龙世家等,一定程度上提升了成交的活跃度。二是银行房贷政策的调整,11月起在市场资金面宽松、部分银行信用卡额度充足的情况下,包括宁波在内的多个城市房贷利率普遍下调5%,为购房者降低了购房成本。三是部分购房者的预期正在发生改变,由于楼市政策由“去杠杆”改为“稳杠杆”,政府的一些调控政策也影响着购房群体对未来市场的判断。

## 地方性政策频出会对宁波楼市产生影响吗?

12月18日,一则“山东菏泽取消一二手房限售”的新闻成了热门话题,紧随而来的是更多城市不同程度上的楼市“利好”;

12月19日,广州宣布2017年3月30日之前出让的土地可用于商铺销售和酒店式公寓;

12月21日,珠海宣布非珠海户籍的居民购房门槛从缴纳社保五年降低到一年;

12月21日,杭州允许社保累计补缴三次,但不得断缴;

12月,深圳多地银行首套房的利率从上浮15%调整为上浮10%;

12月,上海预售证开始放量……

多地地方性的政策在年底频繁出台,对宁波市场有什么影响呢?

“间接的影响有一部分体现,主要是在市场预期上。近期宁波楼市成交可以说有一定程度的回升,尤其是限购圈内的项目,由于开发商相对理性的定价和金融货币政策的宽松,刺激了部分购房者。”宁波百隆房产总经理谢耀生介绍说,“但地方性的政策也是在‘稳地价、稳房价、稳预期’下进行的,不会脱离宏观

调控的基调。”

在12月19日至21日召开的中央经济工作会议中,提出“要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系”。

对此有专家分析,“因城施策就意味着针对不同城市会有不同的房地产市场调控政策,一个城市实行的房地产调控手段并不意味着其他城市会快速跟进,每个城市都会根据自己的需求以及要求制定对应的政策。”

而在浙大房产中心主任贾生华看来,未来房地产调控政策将以“精准、维稳”为主,并从“分类调控、因城施策”到“因人制宜,一城多策”。

临近元旦和春节,房地产市场也即将迎来传统意义上的“非敏感期”。2019年楼市“稳”的基调不会动摇,而在稳定市场的同时,通过微观调控保证居民合理的住房消费,或许才是一个健康的房地产市场所应该建立健全的机制。

见习记者 余涌

## 北环高架断点打通 今起宁波北高速口 至兴海南路段全线通车



北外环快速路九龙大道连通工程。

通讯员 王平凯 摄

本报讯(记者 周科娜 通讯员 廖鑫) 昨日晚间,市住建委发布消息,随着北外环快速路九龙大道连通工程和北环东段快速化改造工程兴海南路西侧上下匝道段的建成,北环高架康桥南路至兴海南路(全长7公里)段具备了通车条件。今天下午2时起,宁波北高速口至镇海区兴海南路段16公里实现全线通车。

北环高架宁波北高速口至康桥南路段于2014年建成通车,因机场限高问题,九龙大道段高架未能贯通,北环快速路(康桥南路-世纪大道)高架暂未开放交通。为了实现北环快速路(宁波北-世纪大道)全线的快速沟通,去年下半年,相关部门启动了北外环快速路九龙大道连通工程,参建各方经过一年多的努力,于今年10月完成建设。同时,为了更好地发挥北环快速路效益,北环东段快速化改造工程兴海南路西侧上下匝道全速推进,于今年11月建成。

通车后,将取消现有康桥南路高架掉头功能,新启用压赛堰路西侧、G329西侧、兴海南路西侧三对上下匝道,在现有条件下最大限度地保障高架通行。

需要提醒的是,九龙大道路口段高架段存在3车道向2车道转换过程,另由西向东车辆在兴海南路西侧匝道落地后与地面保通道路存在交通汇流,高峰期会有一定拥堵,请广大驾驶员注意控制车速,文明行车。

另外,高架自宁波北方向开往世纪大道的车辆,可由压赛堰路西侧下匝道下高架到地面开往世纪大道,也可由兴海南路下匝道开到地面,借道兴海南路和逸夫路开往世纪大道。因逸夫路边为教学区,上学放学期间交通可能会拥堵,建议驾驶员由压赛堰路下匝道下高架。