

近日,市民陶先生在“买房”这件事上有点烦恼。由于过两年就要退休,陶先生动了换购一套电梯房的念头。他和妻子在东部新城看中了一套新房,于是想先把名下的一套位于海曙区西河花园约120平方米的房子卖掉,以便支付新房的首付款。可当陶先生找到小区附近的中介时,中介却说现在房子不是很好卖,可能最快也得等到春节后了,如果希望尽快出手,建议他把价格再给降降。

陶先生自己在手机APP上搜了一下,发现西河花园在售的二手房有40多套,而且还有部分是去年10月就挂出的房源。“原本以为这里地段好,生活配套齐全,转手应该很快的,没想到3个月之前的房子都没卖掉,看来这次自己的‘首付计划’要搁置了。”他说。

春节前确实是二手房市场的“淡季”,同时由于受2018年下半年起市场下行趋势的影响,自去年8月以来,甬城整体二手房市场可以说一直处于低迷状态。

进入2019年,随着房地产市场逐步稳定,区域性的利好信号也开始浮现,那么甬城二手房市场这一“低迷”的状态还会维持多久,新一年的市场变化方向又如何呢?

月成交量从10000套减到3600套

“冰封”的二手房市场何时“解冻”?

市场现状

2018年上半年购房需求急速释放,下半年进入冷静期

有数据显示,2018年宁波市二手房成交总量为65800套左右,其中2018年4月单月就成交了10323套,创下2016年1月以来单月成交的纪录。而到了下半年,月成交大幅缩减到3600套左右,与上半年相比环比下滑60%—70%,差距明显。

是什么造成了宁波二手房市场的“先扬后抑”?

1. 政策调控影响

2018年3月1日起,宁波实行了购房落户放宽政策,尤其是取消住房面积100平方米的限制,使得二手房市场瞬间爆发,50—100平方米中小户型的成交量急速攀升,非本市户籍人群的购房需求得到释放。

到了2018年6月,随着国开行总行收回棚改贷款审批权,市场预期发生变化,成交开始回落。同时综合调控效果也渐渐显现,随着购房贷款利率上浮、人才购房补贴终止等等,二手房市场降温明显。

2. 购房需求透支

“2018年上半年宁波的房地产市场,一个明显的特点是库存低、预期高。”南天房产总经理陈煜介绍说,“由于库存持续处于低位,加之限购、限贷等调控政策,市民普遍存在恐慌心理,因此不少原本计

划在两三年内买房的人都选择了提前买房。”

同时,2018年宁波部分热点区域如奉化、小港、庄市、洪塘等地,部分性价比较高的一手商品住宅销量明显,这也促使了部分二手房潜在买家被分流到一手市场,造成短时间内消费潜力断层。

3. 房价上涨明显

在不少业内人士看来,2018年的二手房房价,涨得很快。

举个例子,2018年成交量领先的五江湾小区,这一拆迁安置小区在2017年的时候均价约为11000元/平方米左右,且鲜有购房者问津,而到了2018年,该小区房价已普涨至18000元/平方米。

一份来自南天房产的数据统计显示,2016年宁波市三区存量住宅成交均价为13538元/平方米;2017年成交均价为14814元/平方米,环比上涨9.43%;2018年成交均价达到18342元/平方米,环比上涨23.82%;其中2018年10月市三区的存量住宅均价突破了2万元均线,当月成交均价为20092元/平方米。

虽然下半年以来市场转冷,成交量下降,但是成交均价却依然保持“稳中有升”。可以说,房东对市场的预期并没有实质性的改变,而相对于购房者而言,则进入保持观望的姿态。

市场转机

2019年春节过后,市场也许能迎来新变化

“在二手房市场,近年来出现了一个新的行情,往年‘金九银十’的成色不断减退,而春节后往往成为成交量迅速攀升的时段。”陈煜表示,“自2016年起,每年的春节过后也就是3月份,成交量都出现了较大幅度的回升。一般是在春节长假后2周左右,而2018年春节刚过完第一周,成交量就火速上升了。”

据不完全统计,2016年、2017年、2018年3月宁波市五区的二手房成交量分别趋近6000套、10000套、8000套,环比上升均超过

100%,因此在不少业内人士看来,2019年宁波二手房市场是否会有新的变化,很大程度上要看春节过后的市场反应。

同时应该注意的是,随着政府对房地产市场的定调“房住不炒”,以及近年来市场的不断完善和规范化发展,首次置业、改善、就学已经成为甬城二手房市场的三大购房主体需求,另外城区内原有的二手房价格洼地如洪塘、集士港、下应等区域已基本消失,宁波的二手房市场将以“稳健”的基调步入2019年。

市场信号

利好政策浮现,专家预测今年市场保持平稳

继2018年上半年密集调控效果显现之后,2019年房地产市场以“稳地价、稳房价、稳预期”为主要调控目标,在业内普遍看来,政府对房地产市场的调控政策进一步紧缩的可能性并不高。

据悉,2019年1月以来,宁波部分银行实行了首套房贷款利率上浮10%,与2018年10月底相比,再次进行下调。有媒体统计,近一年来房贷利率的涨幅几乎已经抹平,房贷利率回归2018年年初的水平。

南天房产副总经理兼运营总监郑桂良表示:“房贷利率下调直接降低了购房成本,在一定程度上能够刺激市场成交,同时在松紧适度的货币政策、全面降准释放宽松信号的大背景下,不排除房贷利率进一步下调的可能性。”

此外,随着近日《宁波市人才安居实施办法》的实施,大学生购房货币补贴政策得以“重启”,凡毕业10年内的基础人才在宁波大市范围内首次购买家庭唯一住房的,可享受购房总额2%,最高8万元的购房补贴。不过政策同时也规定,享受购房补贴的所购住房,在取得不动产登记证满5年后方可上市交易,足见在“房住不炒”的基调下,调控手段对于市场规范化的进一步深化和落实。

无论是房贷利率下调还是购房补贴政策,2019年开年的调控信号对于宁波二手房市场而言,传递的无疑是一个积极的信号。

“去年12月底住建部会议上提出要坚持房地产市场的因城施策

和分类指导,在因城施策的背景下,区域市场对于调控政策的依赖性和敏感度或将提高,从目前的环境来看,2019年甬城二手房市场预计价格总体保持平稳,不排除有小幅上扬的可能,而成交量将略低于2018年,在‘稳’的基调下,也许很难再有短期的爆点出现。”郑桂良如是说。

见习记者 余涌

拍卖公告栏

刊登热线:87682558

13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》《东南商报》政府类、企业类、招聘等公告,欢迎垂询!

宁波亚德拍卖有限公司
NINGBO YADE AUCTION CO., LTD

拍卖公告

受委托,本公司定于2019年2月22日上午9时30分在镇海区公共资源交易中心三楼开标厅(镇海区骆驼街道金华南路55号)举行拍卖会。

- 一、拍卖标的:
1.镇海区招宝山街道胜利路169号部分房产(艺术中心边上)三年租赁权,租赁房产建筑面积约75㎡。[起拍价3.6万元/年 保证金1.8万元]
★租赁期限为三年(对信誉好中标的租户,双方同意后租期可顺延至五年;后两年租金在原租金基础上增加5%)。
- 2.位于镇海区招宝山街道茗园小区土管4号楼207室房产(现包兴路11号),建筑面积59.61㎡,土地使用权面积8.52㎡。[起拍价50.07万元 保证金10万元]
- 3.位于镇海区招宝山街道茗园小区土管4号楼708室房产(现包兴路11号),建筑面积59.61平方米,土地使用权面积8.52㎡。[起拍价47.69万元 保证金10万元]
- 二、标的展示时间:2019年2月18日至19日
- 三、报名登记手续:即日起接受咨询,有意者于2019年2月21日下午3时之前将相应保证金缴纳至公司账户,同时带身份证、缴款凭证(企业营业执照、法定代表人身份证复印件、相关委托文件)等有效证件到本公司办理报名登记手续。
- 四、咨询电话:86864950 86860980
- 五、公司地址:宁波市北仑区新大路755号新峰商务楼三楼
- 六、亚德拍卖网址:www.nbyade.com;微信公众号:“宁波亚德拍卖有限公司”