上月新房售价环比涨幅全国第八

宁波购房需求回升 房价温和调升

国家统计局近日公布3月份全国70个大中城市住房价格指数，宁波新建商品住房销售价格环比上涨1.1%，同比涨幅7.6%。

上月宁波新房售价的环比涨幅创下了近8个月来的新高，排在全国70个大中城市的第八位。不过，排在宁波之前的，主要是三四线城市……排第一的为丹东，第二常德，第三锦州，之后是秦皇岛、石家庄、大理、平顶山。

北上广深和杭州、重庆、成都、武汉、西安、南京、长沙、合肥、贵阳、青岛、厦门，这些经常出楼市劲爆消息的城市，3月份新房售价环比涨幅则都落在宁波后面。

但如果看同比涨幅，这些城市当中有好几个比宁波可猛多了。像西安，涨24.4%，全国第一；贵阳，涨20.6%；青岛，涨14.3%；武汉，涨13.4%；广州，涨11.9%……

二手房方面，数据显示，上月宁波环比上涨0.7%，同比涨3.8%，表现不及新房，且在全国城市中的排名均比较靠后。

宁波3月份新房和二手房价格表

2019年3月	新建商品住宅销售价格		二手住宅销售价格	
	环比	同比	环比	同比
整体价格涨幅	1.10%	7.60%	0.70%	3.80%
90平方米及以下	0.90%	9.30%	0.80%	4.30%
90-144平方米	1.10%	7.70%	0.60%	3.40%
144平方米以上	1.30%	6.70%	0.50%	3.70%

数据来源：国家统计局

1 “光盘”重出江湖，房价温和调升

从宏观的数据下移到微观的楼盘销售表现，3月份宁波楼市的特征大约可以这么总结：“光盘”重出江湖，房价温和调升。

在限购圈外的奉化、洪塘等地，单价“1”字头、总价200万元左右的刚需盘，开年后出了几个加推一次就“光盘”一次的典型。顺应这样的销售形势，开发商自然不客气地上调了房价。

据华星研策的数据，奉化的宝龙奉甬新城在1月份一期开盘时的成交均价是11178元/平方米，而3月份二期开盘，成交均价上调到了12197元/平方米。其他几个“日光盘”，新推房源相较早先开出的房源，价格上同样也普遍有每平方米千元左右的上调。

相比之下，圈内的改善型楼盘的价格变动不算太明显。同样据华星研策数据，东部新城的上湖城章，2月份成交均价为34607元/平方米，3月份则是34886元/平方米；石碶的雅戈尔江上，2月份、3月份成交均价分别是29900元/平方米、29929元/平方米。

相较新房，二手房3月份无论是量还是价，表现均逊色一些。来自南天房产的数据显示，3月份其旗下门店成交套数、面积同比分别下降12%、11%。21世纪不动产宁波区域的数据显示，3月份二手住房成交均价约21400元/平方米，比2月份涨了大概800元/平方米，环比涨幅不到4%。

2 投资性的需求要抑制

这样的分化，在国家发改委发出大多数城市应“放开放宽落户限制”的消息后，恐怕还会继续。近期鹤岗总价几万元甚至一两万元就能买一套房子的新闻刷屏，“收缩型城市”成为热词，就是一个例证。

就宁波而言，从当前楼市的运行环境看，银行房贷利率、首付比例持续下调，从银行方面传来的消息，购房门槛还有可能进一步降低；同时，土地市场上，从开年后东钱湖宅地吸引20多家开发商争抢，到三号桥市场地块以封顶价成交，再到东部新城地块一开拍就到封顶价，开发商高价抢地气氛甚是浓烈。

另一方面，在大湾区、都市圈等发展语境下，去年成功跻身“GDP万亿城市俱乐部”的宁波，城市的未来被各方看好，连续两年人口总共净增了约33万人，在“抢人”大战中斩获颇丰，这间接也为楼市增加了潜在购房需求。

在这些因素的共同作用下，宁波购房需求回升势头迅猛。量为价先，房价是否又要开启新一轮升势？国家统计局一位司长说，房地产市场预期比较平稳，这在于房地产市场定位十分清晰——从另外一个方面来讲，投资性的需求是要抑制的需求，也十分明确。

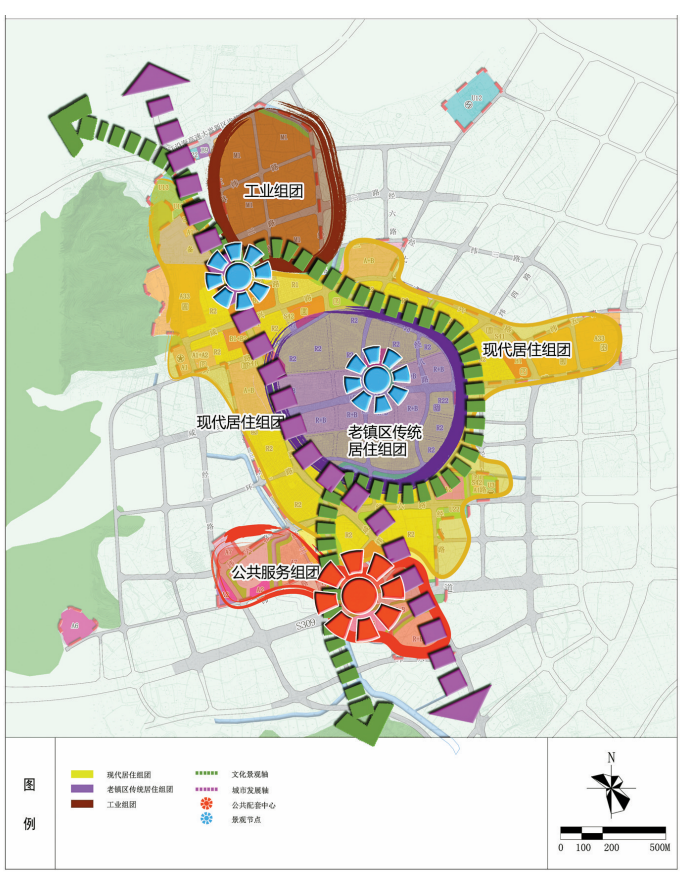
“房住不炒”的定位之外，或还有一个影响楼市的重大因素，即开发商的债务问题。

从2014年开始，房企疯狂发债，并在2016年达到顶峰。据海通证券统计，2016年房企发债总量为1.14万亿元，偿还量只有0.07万亿，净融资超过1万亿。

借的钱，终归是要还的。公司债多为三年期、五年期。从2018年开始，房企迎来还债高峰期。Wind数据显示，2018年房地产债券到期规模达2069.71亿元，较2017年的1007.30亿元增幅高达105.5%。而2019年，房企债券到期规模将进一步攀升至4026.52亿元，比2018年又几乎翻了一番。

根据测算，在2021年之前，房企都将过着巨额债务压顶的日子。前两天，恒大在港交所公告，计划发行10亿美元的票据，最高利率竟达10.5%！房企的钱袋子，在货币宽松的大环境下，似乎并没有像以往那样迅速鼓起来，这会对市场走向产生什么样的影响，短期内可能比其他影响楼市走向的因素更值得关注。

记者 钟婷婷



宁波市鄞州区咸祥镇区控制性详细规划

定位为田园水乡特色的生活服务型城镇

东海之滨的咸祥镇今后这样发展

位于东海之滨、被誉为“浙江省民间艺术之乡”的海湾蓝色小镇——咸祥镇将迎来新的发展。昨天，记者从鄞州区自然资源和规划局获悉，《宁波市鄞州区咸祥镇区控制性详细规划》已由市政府批准后公布。该镇功能定位为以田园水乡居住为特色的生活服务型城镇。

此次规划范围为咸祥镇镇区，北至浙江沿海高速大嵩新区连接线及规划界线，东、南至规划界线，西至规划界线和山体，规划用地面积为2.52平方公里，规划期限至2020年。

该镇具体的发展目标是，合理划分空间结构及优化结构布局，形成布局相对均衡、多层次的城镇公共服务设施体系；以海湖、原有肌理为核心，以周边山体带为依托，精心组织景观要素，形成与自然空间协调共生的特色景观、最具景观价值和生态内涵的区域；充分利用山水生态环境的禀赋优势，做好绿地、景观、岸线、水系、建筑、街景等城镇景观的有机协调，努力将规划区建设成为文化繁荣、环境优美、宜居的现代化生态城镇。

镇区的规划结构分为“一心”“二轴”“四组团”“多节点”。“一心”为镇区南侧公共配套中心；“二轴”即沿咸祥中路的公建结合商业服务发展轴线和贯穿咸祥河沿线自然景观老街节点、咸祥庙文化广场等节点的景观轴线；“四组团”为老镇区传统居住组团、现代居住组团、工业组团、公共服务组团；“多节点”为被景观轴线串联起来的多个文化景观功能点。

在生态宜居方面，规划明确沿咸祥河两侧绿带、规划公园绿地，增加小公园、街头绿地形成整个片区的绿地系统，供居民就近散步、健身和休憩。

规划公园以软质景观为主，并配有必要的活动场地和健身设施，以方便居民或游客驻留和活动。街头绿地也应以软质景观为主，并配有必要的景观构筑和休憩设施。

为方便交通出行，规划区域内共规划布置2处公交首末站，总用地面积12953平方米。同时，布置公共停车场9处，规划停车位700个。

记者 周科娜 通讯员 傅燕