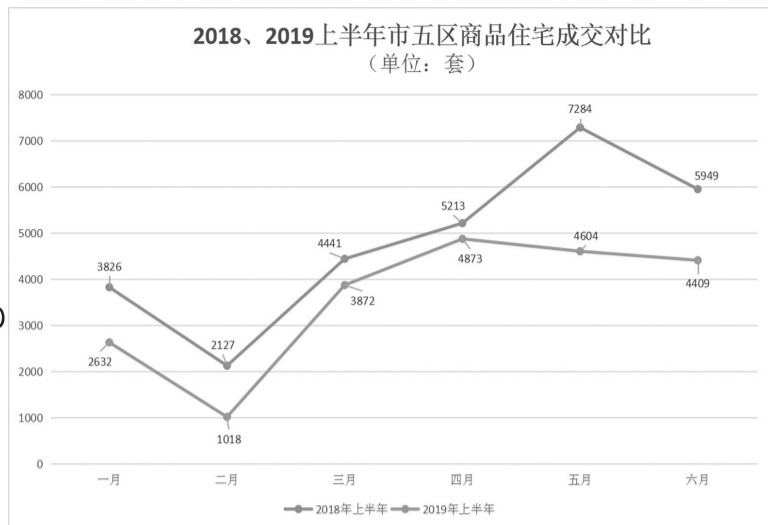


宁波楼市“半年报” 各楼盘冷暖自知

市五区商品住宅成交量 同比降25.7%，奉化同比暴增168%

刚刚过去的2019年上半年，宁波楼市给人的感觉是热得发烫——动不动就排队“抢房”，动不动就瞬间“光盘”。相信不少人为了能够买到一套房子，绞尽脑汁、托遍关系……

但也许，我们知道的这些信息，只是市场有意让我们知道。记者从市房管中心获得的权威数据显示，今年上半年，除奉化外，市五区共成交商品住宅21408套，同比下降25.7%。



数据来源:宁波市房管中心

市场气氛由冷到热

“年初时候，客户的心态普遍比较犹豫。”江北某楼盘案场经理的这句话，可作为今年年初甬城楼市气氛最形象的表述。

持续了2018年整个下半年的那种冷意，在进入2019年后仍未消散。当时，海曙、鄞州新城区的几个在售高端改善型楼盘，折扣幅度都能给到10%以上。春节后，市区新开或加推楼盘有4个，去化率没有一个超过25%，有2个楼盘加推当天都只卖了5套。

随后，楼市利好消息的接连释放，市场气氛很快就一样了。

3月份，首套房房贷利率普遍从之前的“基准利率上浮15%”，下调到“上浮5%”，回到2018年1月的水平；4月初，国有大行调整房贷政策，限购圈外首套房首付比例由30%下调至20%、二套房首付比例由40%下调至30%；4月中下旬，宁波出台人才新政，重启“大学生购房补贴”政策……

其间，土拍市场升温，开发商纷纷出手抢地。原三号桥市场地块，被拍至20750元/平方米的封顶价；周边配

套不佳的潘火一宅地(位于格兰晴天北侧、去年流拍)，拍了4个多小时，出乎业界意料，拍出超过18000元/平方米的“天价”……

很快，购房者也感受到开发商态度的转变。

江北洪塘某楼盘加推，刚开始蓄客时，只要求购房者验资三五万元便有资格参加开盘，但短短几日光景，验资门槛就提高到20万元。

到了四五月份，楼市“小阳春”已渐成“酷暑”。江北、奉化、镇海等地“日光盘”乃至“秒光盘”频出。几个热门楼盘甚至需要“摇号”，能取得买房资格就像中了彩票。

上述案场经理说：“到了5月份，明显感觉到客户都比较着急了。”

与此同时，土拍市场上隔三差五就能拍出令人咋舌的地价，宛如火上浇油，进一步让宁波楼市升温。

5月最后两天，小港、奉化、长丰接连拍出高价地块。6月末，东部新城某楼盘最后一批房源加推，要求冻资额高达170万元，购房者仍蜂拥，上演“千人抢房”景象。

圈内圈外两种景象

但并不是所有楼盘都能被市场聚焦。喧闹中，也有寂寞的身影。

据了解，一房难求、动辄“光盘”的楼盘，绝大多数是限购圈外价格在“2”字以下的低总价楼盘，主要分布在小港、镇海新城、江北洪塘、奉化、杭州湾等地。据本土房产销售策划机构华星的统计，今年上半年，奉化各楼盘共开盘10次，其中7次售罄；杭州湾各楼盘共开盘13次，其中8次售罄。市场分析机构克而瑞的一份榜单显示，今年上半年宁波销售套数排名前十的楼盘中，位于限购圈内的仅有2个。

市民朱先生是新宁波人，在宁波工作打拼近10年，已在限购圈内有两套住房，今年上半年又在奉化买了一套小户型房子。“前面两套都是自己在住，一套是在2008年买的婚房，3年前想把老人接过来帮忙带孩子，又在附近买了一套。”朱先生说，“现在买一套，主要是投资，因为也找不到更好的渠道来让资产保值。”

“低价”、不限购、区域发展前景看好，这是“炒房客”看好奉化、杭州湾两地并频频出手的原因。奉化某楼盘营销总监告诉记者：“(买我们这个盘的)70%以上是投资的。”

相比之下，限购圈内的改善型楼盘，上半年普遍卖得没有限购圈外的楼盘火爆。5月中旬，海曙某楼盘加推170套洋房，据调查，当天仅卖出2套。

有业内人士认为，限购圈内多为大面积、高总价的改善型楼盘，而宁波楼市从2016年复苏以来，连续火爆了两年，既“消耗”掉大量的自住改善型需求，同时也推高了房价，让很大一批购房者“买不起”了。

来自华星研策的统计数据也显示，上半年市六区成交住宅中，总价在200万元以下的占比高达51%，其中150万元以下的占比30%。80平方米以下的占比5%，去年占比仅1%；80-90平方米的占比10%，去年占比7%；90-100平方米的占比11%，去年占比6%。

市五区成交量跌25.7%，奉化暴增168%

圈内圈外两重天的景象，在市房管中心统计数据中体现得更明显。

数据显示，今年上半年市六区商品住宅共成交32572套，同比下降1.3%。其中，市五区(除奉化外)成交21408套，而去年上半年的成交量是28840套，同比下降25.7%。

这么大的降幅，出乎很多业内人士的预料。有业内人士认为，市五区成交量下滑的原因之一是供应量在下降，在限购圈内表现更明显。比如江北区，限购范围内上半年几乎没有新开楼盘，在卖的尾盘也屈指可数；限购圈内的东部新城、高新区、海曙区域，在售新盘同样屈指可数。

另一方面，奉化的表现非常“惊艳”。市房管中心数据显示，今年上半年奉化区成交商品住宅11164套，同比增幅高达168%。

众人都在贪婪时候，有人开始恐惧。有不愿透露姓名的投资客表示，当下投资房产，也许已经不是好的投资方式了：“当大家都抢着去买的时候，我觉得要谨

慎点。现在房价这么高，我担心会站在高位上，如果找不到买家接盘那就套住了。”

近几个月来，银保监会发文、各地银保监局频频开出罚单、住建部约谈警示房价上涨过快的城市、银行房贷利率普遍上调，再联系开发商“从今年起的3年内都是还债高峰期”……有业内人士对接下来的市场走势，表达了不甚乐观的判断。

“包括宁波在内的很多地方，近段时间都传出规模不算小的房企，不断变卖资产、还债求生的消息。在监管部门收紧房企融资渠道的种种政策下，接下来开发商的资金链恐怕要受到很大考验，这对市场的影响可能会很大。”该人士分析认为，同时在“房住不炒”以及稳地价、稳房价、稳预期的大基调下，楼市现有的限购、限价等调控措施短时间内不会退出，这也会对开发商的资金造成压力。

2018年上半年，宁波楼市的温度比2019年上半年还要热。2018年下半年，宁波楼市持续走冷。2019年下半年，宁波楼市会上演怎样的场景？
记者 钟婷婷

江北一宗地块 昨天“中止交易” 今天继续竞拍

本报讯(记者 钟婷婷)昨天，江北区JB12-02-08a地块(庄桥街道办事处东侧地块)在省土地使用权网上通过交易系统竞拍出让。

该地块位于江北区庄桥街道，北至李冯路、西至李冯西路、南至北环高架，土地用途为城镇住宅用地，出让面积25998平方米，最高容积率为2，起始楼面地价为11580元/平方米。适建多层、高层住宅及配套设施。

在建的轨道交通4号线庄桥站距地块约1.5公里，地块南边是北环高架，附近有多个小区，如枫桥里、九龙仓铂悦府、天沁家园、三江观邸、雅戈尔新长岛等。

上月中旬，距该地块不远、更靠近4号线庄桥站的一宗宅地，经257轮竞价，被祥生地产竞得，成交楼面价12090元/平方米。

在昨天的竞拍中，经3个半小时、261轮竞价，报价停留在14460元/平方米，同时系统显示了竞得单位，是杭州朗逸投资有限公司，即朗诗地产。开发商很快发了拿地喜报。

但几个小时后，变故突生。宁波市自然资源和规划局就该地块发布中止公告，公告称：“2019年7月10日13时34分至14时05分，因浙江省土地使用权网上交易系统数据库异常，造成江北区JB12-02-08a地块(庄桥街道办事处东侧地块)交易出现故障，故中止该宗地交易，当前系统显示的成交价及竞得单位并非最终交易结果。待故障排除后恢复交易，敬请关注恢复交易公告。”

昨日晚间，市自然资源和规划局又发布“恢复交易公告”称，该地块“在原有报价基础上从2019年7月11日10时零分开始恢复交易”。

另据了解，昨天义乌一宗宅地也在网上竞拍，出让起始总价730万元，最终成交总价高达11.9亿余元，溢价率16227.4%，系统显示为一自然人竞得。截至记者发稿，省土地使用权网上交易系统未标注这块地“中止交易”。

