

# 两年前,1100多套房源3小时“抢光” 本月初,开盘5小时只卖出约50套 宁波楼市这个板块怎么了?

两年时间,两种景象。

两年前的初春,宁波楼市限购政策刚出台不久,东方港城四期、五期在北仑体艺中心开盘,5000多人排成数十条绵延的长队,蔚为壮观,刷爆了宁波人那一天的朋友圈。3个小时,1116套房源被一抢而空。从某种意义上来说,宁波楼市成交量和房价齐飙升的新一轮“牛市”之路,由此开始。

两年后的今天,同样是位于北仑主城区的玖樾里,本月初首次开盘时,呈现的却是截然不同的一番景象。机构开盘快报显示,该楼盘此次共推出300套房源,开盘当天从上午9点到下午2点,5个小时仅成交约50套。

## 北仑楼市

### 平均一天只卖出2套房?

前几天,本地一网络论坛上有网友分析说,剔除春晓-梅山、小港两个板块,北仑主城区8月份的商品住宅销售总套数是69套,即平均每天也就卖2套多一点:“按这个销售速度,去化率不敢想象……”

按照该网友的说法,北仑主城区未来一年新房的供应量预计5800套左右,如果每天卖2套,得卖8年;每天卖10套,也得卖一年半。

北仑主城区新房的供应和销售情况到底如何?记者根据市房管中心旗下的宁波市房产交易信息服务网数据,进行了统计。

网站资料显示,今年以来,北仑主城区有印东方、骏宸府、凯旋府、玖樾里等4个楼盘领取了预售许可证,总可售商品住宅套数1336套;截至昨天,已网签售出386套,整体去化率不到30%。按日均计,每天还卖不到2套……

尽管其中存在玖樾里本月初新开、可能尚未开始大批量网签的因素,但5月底领证的一个楼盘至今才卖了60套不到、去化率不到24%,却也能从一个侧面反映出当前北仑主城区楼市销售的艰难。

### 后续供应量巨大

而这样的局面,也许还只是刚刚开始。

记者根据浙江省土地使用权交易系统上近两年北仑主城区宅地的成交数据,也作了一番统计。

从规划可建面积计算,上述已开售的4个楼盘,后面还有约15.6万平方米的推售量,加上目前已领证但未售出的约12万平方米,总可售面积接近28万平方米。

另一方面,今年新成交的分别被合能、华夏阳光、厦门国贸摘取的3宗宅地,总可售面积约18.2万平方米。

更值得注意的是,北仑主城区内还有一个超级大盘待售——近期已经在造势的开盘春江明月。该楼盘的土地于2010年10月成交,当时成交楼面价不到1700元/平方米,而同区域内近两年成交的宅地单价多为1.2万-1.3万元/平方米,与此同时,该楼盘的总建筑面积有约37万平方米,其中住宅体量约27万平方米,差不多是上述4个在售楼盘的总量。

这样算下来,接下来北仑主城区还有约73万平

米的可售商品住宅。如果按今年前9个月约4.5万平方米的去化速度计算,消化周期将长达146个月(12年零2个月)……这还没算上2017年、2018年开售的几个楼盘目前还剩下接近3万平方米的可售面积。

短短两年时间,北仑主城区楼市供应状况,已经天差地别。

两年前东方港城四期、五期开盘时,经过此前五六年“熊市”的漫长消化,当时北仑主城区内几乎已经无房可售,所以才有1100多套房子3个小时被“抢空”的场景。

当然,当年的东方港城总体量号称90万平方米,尽管其从2012年首度开盘后市场一直低迷,但经过5年时间总算清空了。因此,业内人士认为,目前北仑主城区看上去有着巨大的可售体量,但是不是真要卖上10多年,其实也不一定。

### 是个别情况,还是将会成为普遍现象?

业内普遍认为,北仑主城区的楼市是一个相对封闭的市场,主要购房需求是当地居民,供应量大增后会明显影响到销售速度,不像春晓-梅山、小港有宁波主城区以及其他地方的投资购房者进入。

从这个意义上来说,北仑主城区楼市这两年间局势的变化,对宁波楼市而言,被认为不具备太大的参考意义。但也有市场分析人士表达了不同的观点。其认为,楼市形势的变化,说到底还是看市场供需状况。

供应方面,据市自然资源和规划局的数据,今年上半年市六区共成交宅地面积逾200万平方米,同比涨幅近60%。另据上海易居研究院统计数据,宁波市区今年前8个月成交的宅地可转换成的建筑面积,接近495万平方米,已经比2018年全年还多出近60万平方米。

在这样的土地成交基础上,虽然目前宁波楼市库存较低——据宁波市房产交易信息服务网数据,截至昨天市六区可售商品住宅套数不到2万套、约250万平方米,按今年上半年月均5400多套的销售

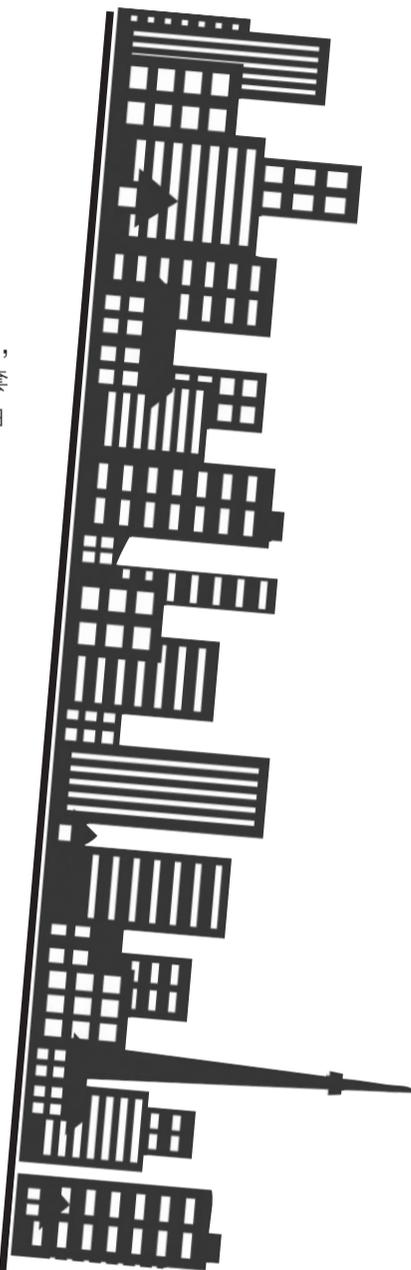
量计,只能卖3.5个月,但后续宁波楼市的供应量并不会特别紧张。

考虑到当前融资渠道被全面收紧,房企可能会加速推盘以回笼资金,上述市场分析人士认为,接下来宁波楼市的供应量可能会不断放大。

而购房需求方面,在房贷收紧特别是调控政策频出、多地楼市已经出现下行迹象的当前,宁波购房者的心理难免会受到影响,投资、投机性购房需求乃至自住需求,接下来都有可能收缩。

也就是说,整体供需形势逆转之后,宁波楼市整体上出现类似北仑主城区楼市现在这种销售放缓的局面,也并不是不可能的。

记者 钟婷婷



### 一周楼市速递

## 二手房市场量价平稳

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示,上周(9月2日-8日)宁波市六区共成交新建商品住宅1201套,成交总面积145764.59平方米,成交总金额342110.92万元,成交均价23470元/平方米。

从成交的套数上来看,位于江北区的万科滨河道项目共成交了227套排名第一,成交均价为29840元/平方米,位于奉化区的珠江中央城项目共成交了170套排名第二,成交均价为13488元/平方米,排名第三的是位于镇海区的龙湖春江郦城项目,共成交了145套,成交均价为17243元/平方米。

从成交区域看,奉化区共成交281套,排名第一,成交均价12408元/平方米;江北区共成交269套,排名第二,成交均价29214元/平方米;鄞州区共成交255套,排名第三,成交均价29615元/平方米。

另据南天房产数据平台显示,上周市中心城区二手房呈量价平稳的态势,成交量环比下降2%,成交总面积环比上升1%,成交总金额环比下降2%。

上周市中心城区二手房成交均价21943元/平方米,环比持平。其中,海曙区成交均价21342元/平方米,环比下降6.7%;江北区成交均价19981元/平方米,环比下降11%;鄞州区成交均价24947元/平方米,环比上升2.3%。

马娟娣 庄艳

## 业内分析