

PART
2
已
里

PART 3 冷 静

虽说如此集中的宅地成交，但并一定会在一年半载内化成房子。

这批住宅的量，上面说了，大概有360万平方米。

此外，还要看到，去年宁波宅地供应量全省第一，其中市区宅地成交面积创下自2014年起六年间的最高。

这批规模庞大的宅地，有一部分已经在建房子，有一部分则尚未开工，计算其中已领取预售证而未售的、已开工尚未领证的以及尚未开工的，转换成住宅建筑面积，市六区大概在1500万平方米。

简单说，就是截至今年6月底，宁波市商品住宅的潜在供应量接近1900万平方米。扣除掉其中的配建用房面积、商服用房面积，粗略测算，纯住宅建筑面积大概有1500万平方米——而今年上半年，市区商品住宅成交面积约为320万。

如果接下来宁波楼市的成交走势，保持上半年的状态，即便不再供应宅地，存量供应也能维持市场两到三年的所需。

尽管宁波楼市存量供应已经蛮大，但接下来不供地显然不可能。

据市资规局数据，已挂牌、将在7月份成交的市区宅地共有14宗，面积约995亩。

在这批宅地之外，按照市资规局今年下半年供地计划，市六区拟供宅地（包括商住混合用地）宗数还有120宗之多——这就是120个新盘！其中有6宗宅地很快就会挂牌。

下半年市区计划出让的这批宅地，总出让面积约1万亩。如按平均容积率2.0算，意味着又可以在未来的一年半载里，转换成大约1300万平方米的住宅。

细看今年下半年市区拟供的这批宅地，可以媲美徐戎“天价”宅地以及江万府、晓著府等豪宅新盘的不少——包括老江东曙光宅地、王隘宅地、原金钟市场宅地、庆安会馆旁宅地、老海曙天一阁旁宅地等等。东部新城明湖周边，同样也有大体量宅地。

适建刚需盘、改善盘的宅地，同样不少——江北文创港、孔浦、姚江新区、慈城新城、鄞州仇毕、东钱湖、云龙、姜山、庄市、骆驼、小港等等区域都有。

市资规局明确表示，商品住宅库存偏紧、住宅用地供应相对不足的中心城区，接下来会持续加大土地供应，以稳定市场预期。

资规部门同时向本报透露，在一批拟供宅地之外，已经储备的宅地还很充裕，足以满足相当长一段时间里的市场需求。

当然，资规部门也表示，宅地供应节奏，会根据宁波楼市的走势，以及各大板块内的住宅供需情况，努力做到科学合理。

宅地供应源源不断，自然未来的房子也不会缺。但在房地产调控新政出台后，接下来一段时间购房的需求，恐怕不会再像上半年那样多了。

限购圈的扩大，购房资格审核以及银行房贷审核将家庭住房套数核查范围从市三区扩大至市五区，显然会让一部分欲购者就此失去购房资格，或者因为首付比例提高、房贷利率提高而降低购房能力、购房欲望。

说到底，房地产市场还是一个市场，其走势，终归脱离不了供需规律的影响。

供应增加、需求减少，此消彼长间，期望宁波楼市能归于让人心安的冷静——购房者买房能冷静，开发商买地也能冷静。

这里要特别说一下二手房。

上面已经提及，市房管中心数据显示，在疫情缓解、市场恢复正常后的二季度，市区二手住房的整体成交量同比依然下跌18%。

而二季度各大板块宅地的密集成交且屡屡拍出高价，却让成交宅地周边的二手房东，价格预期持续提高——地价都

拍到两万五了，我原先只卖三万的房子，岂不是应该卖三万五？

事实上，现在的地价，和以前的地价，意义已经不同了。

在去年11月之前，市区宅地出让一般都设了20750元/平方米的封顶价，拍至这个封顶价后转竞人才房配建面积。诸如已开盘的凤起潮鸣府、江万府、晓著府、春风景里等等豪宅项目，当时拿地的名义成交单价，都只有20750元/平方米。

而把它们配建的人才房价值算进后，实际地价水平，像江万府、春风景里估算在2.5万元/平方米左右，未开盘的新芝源境府即原高塘四村地块此前估算超过2.8万元/平方米，已开盘的凤起潮鸣府按开发商申报价格测算则已在3.1万元/平方米左右。

这批宅地，尽管实际地价高，但并不“限房价”。

而从去年11月起，除奉化外的市五区宅地，统一实行“竞地价、限房价”方式出让，地价不再设封顶价，于是拍到2万的高价宅地忽然就多了很多。但这批宅地，都是“限房价”的。

而不少二手房东只看到了拍地规则调整后地价的高企，然后跟着地价去调高自己房子的挂牌价，却忽略了新的宅地“限房价”的问题。

当宅地周边的二手房挂牌价持续上调后，可以想见，等“限房价”的宅地变成新盘开卖时，“一二手倒挂”现象会愈加明显。届时，开发商应该会很高兴的——有价格更低的新房可选，应该没有多少人会去买旁边房子老旧、价格更贵且还要交更多税费的二手房。

而对于高周转的房企来说，只要能够快速卖掉房子、尽快回笼资金，即便利润微薄，也是可以接受的——这也就可以解释为何宅地都“限房价”，而开发商依然在不惜高价、看似“盲目”地拿地。

宁波市五区于2017年10月1日起施行限售政策。据此推算，业界普遍预测，到2021年四季度后，会有大批两年限售期满的次新房涌入二手房市场。而那个时候，今年新成交的宅地，也应该已大量转换成可售新房入市。届时，我们或许会看到二手房东和开发商争客户的场景。

PART 4 竞 争

不过，开发商内部，也可能出现阵营的分化。

据本报记者获悉，下半年市五区出让的宅地，除了继续严格“限房价”外，还将变原先的竞单价为竞总价。这样一来，开发商竞价轮次应该会减少，而最终拍出的总价折算成单价后，就可能不如以往那般高。

同样的地段，“限房价”水平差不多的宅地，如果地价差别很大——比如下半年供地计划里

位于曙光菜场旁边的东胜宅地，如果在新规则下拍出的地价，远低于上半年拍出的徐戎“天价”宅地，那明年宁波新盘间的竞争，就有趣了……

毕竟，“限房价”限的是最高均价，开发商拿地便宜、想低于限价卖，也是没问题的。

而对于自住型购房者而言，在看了那么多“房地价差”很小的宅地被拍出后，也许应该特别关注调控新政中的这一

条——“对房价地价差低于正常水平的，强化项目全过程监管。”

住建部门已经表态，对这类楼盘，会从建设规划许可、施工设计审查、施工许可、施工过程、竣工验收，及商品房预售等全过程加强监管，确保项目建设质量。

所以，还期望接下来的新盘，品质能让购房者放心！

记者 曾梅
通讯员 向琰

关于安诚财产保险股份有限公司 宁波市象山支公司变更营业场所的公告

经中国银行保险监督管理委员会宁波监管局备案通过，同意安诚财产保险股份有限公司宁波市象山支公司变更营业场所，现予以公告。

机构名称：安诚财产保险股份有限公司宁波市象

山支公司

机构编码：000110330225

机构住所：宁波市象山县丹东街道天安路天力大厦1309、1310室

经营区域：宁波市

成立日期：2009年09月14日

颁发许可证日期：2020年07月03日

许可证流水号：0245215

机构负责人：翁立群

联系电话：0574-65002585

客户服务电话：95544

业务范围：主要经营财产损失保险、责任保险、信用保险和保证保险、短期健康保险和意外伤害保险，上述业务的再保险业务和经批准的其他业务。