

新政“满月”，宁波楼市有没有降温？

7月份市区住宅成交数据大涨，但形势有些微妙

昨天立秋，而夏热还在。昨天也是宁波房地产调控新政“满月”的日子。一个月来，宁波楼市表现如何？

7月份成交数据大涨

从7月份市区住宅成交数据看，宁波楼市热度似乎更甚。市房管中心最新统计数据 displays：市六区商品住宅，7月份共成交 8834 套，环比增加约 15%，并创出有史以来最高的单月成交量；市六区二手房，7月份共成交 10286 套，环比增

幅约 16%，创出有史以来第二高的单月成交量！

需要注意的是，7月份奉化区商品住宅成交套数高达 3350 套，二手房成交了 600 套。

如果扣除奉化区成交量，市五区商品住宅成交最高月份则是 2016 年 12 月的 7926 套，今年

7月份的成交量只有 5500 套不到，要少于 2016 年以来的很多月份，并不显眼；市五区的二手房成交最高月份仍然是 2018 年 4 月的 10323 套，今年 7 月份的单月成交量还是能排到史上第三。

数据有滞后效应

另一个需要注意的问题是，7月份的成交量，能不能确切反映新政后的市场实际？

关注宁波楼市的市民应该还记得，在6月底时候，市区有 10 多个新盘集中开盘，并且在机构开盘快报中，多数收获了“光盘”或“准光盘”的业绩。

因为网签滞后的因素，这批新盘的成交量，绝大部分反映到了7月份的数据中。因此，7月份市区商品住宅的成交量，如业内此前预期的那样，呈现一个放量的状态。

从这个角度来说，7月份的

成交数据尚不能作为判断新政影响的一个主要依据。

事实上，宁波楼市主流板块内真正在新政施行后开盘的，近一个月来不过 3 个新盘——东部新城的湖光印、甬江南岸的璟誉府、北仑霞浦的凤原府。

新政扩大限购圈、将家庭住房套数核查范围扩大至市五区，应该确实影响到了部分购房者的购房资格。蓄客期内意向客户远远多于领证房源数的湖光印，据机构开盘快报显示，开盘当日未能“光盘”。

而从新政实施后近期土拍

市场的表现看，开发商依然在“高价”拿地。

海曙鄞奉片区、北仑霞浦、江北慈城新城和姚江新区、奉化老城和鄞奉线沿线乃至滕头等地的宅地，相当一部分拍出了所在区域的新高——昨天，高新区的一宗宅地又拍了 5 个多小时，最终拍出了高新区的地价新纪录。

受到严格限价的商品住宅市场，其受新政的影响——包括增加土地供应后对后市供需形势的影响，也包括限购圈扩大、家庭住房套数核查扩大后对购房需求的影响，恐怕短期内还难下定论。

楼盘名	位置	总房源套数		已审核意向登记人数		
		其中：供无房家庭	其中：无房家庭	有房家庭		
云溪峰境	镇海九龙湖，圈外	306	153	35	33	2
御江东郡	北仑小港，圈外	647	324	143	31	112
滕上花开府	奉化滕头，圈外	247	124	232	24	208
海语府	海曙，圈内	326	163	8	0	8
翡翠东方府	江北，圈内	74	74	59	18	41

说明：从本月起启动线上购房意向登记、并且已经完成登记人数审核的首批新盘情况看，它们与“热”的距离，都还颇有些远。（数据来源：宁波市房产交易信息服务网）

楼盘名	登记开始时间	位置	总房源套数		已登记待审核意向人数
			其中：供无房家庭		
龙宸璟庭	8月5日0点	鄞奉线奉化金海路站，圈外	420	210	2018
林语春风里	8月5日0点	奉化方桥，圈外	761	413	1876
旭阳郡	8月7日0点	奉化方桥，圈外	524	262	588
映辰府	8月5日9点	慈城新城，圈外	214	107	1162
御章府	8月5日9点	慈城新城，圈外	204	102	950

说明：从尚未结束购房意向登记的奉化、慈城新城几个新盘情况看，购房者对热门板块、相对低价的热门新盘，购买意愿依然相当强烈。（数据来源：宁波市房产交易信息服务网，截至8月7日17:00）

二手房成交数据的“两面性”

相比商品住宅市场，二手房市场被认为更能反映楼市实际形势，我们要看到其中存在的“两面性”。

一方面，尽管7月份市区二手房的成交量惊人，但据记者从多家品牌房产中介处了解，近期无论是成交量还是中介门店的访问量，都已有一定程度下滑。

南天房产常务副总经理郑桂良介绍，他们的成交量已经连续两周录得环比下降；上周（7月最后一周）的成交套数，相比新政出台前的一周，降幅达到百分之三四十；旗舰店的周访问量，也有 20% 左右的下滑。

不过，新政后二手房的成交价以及房东的心理售价，据房产中介人士反映，还未见太明显的变化。

另一方面，值得注意的是，据市房管中心数据，7月份市区二手房成交数据中，镇海、北仑的环比增幅分别高达 40%、36%。

房产中介人士指出，因为契税缴纳的家庭住房套数核查范围定于 8 月 1 日起从市三区扩大至市五区，受此影响最大的镇海、北仑居民，因此他们集中选择在 7 月份签约。“这里面相当一部分成交量，是父母过户给子女以避免多缴契税的。”该人士说。

对于二手房市场后续走势，房产中介人士认为，成交量继续走低的可能性较大；而二手房价的变化，或许还要看成交走低会持续多长时间、部分房东会否资金吃紧而松动售价。

一如时节已立秋而夏热犹在，从调控新政出台后近一个月的情况看，宁波楼市的惯性似乎也还在。

接下来一段时间，在继续观察本轮调控政策的影响的同时，也许，还要观察银行信贷政策会否发生变化，特别是首付比例、“认房认贷”的标准等政策。

记者 曾梅

“黑格比”致宁波农险报损超 2000 万元

宁波农险保费规模、保障金额均居全省之首

本报讯(记者 徐文燕) 受今年第 4 号台风“黑格比”影响，宁波多地普降暴雨，多地段积水和内涝，部分地区受灾，农业种植受损较大。来自宁波银保监局的最新信息显示，截至 8 月 7 日中午 12 时，宁波保险业共接到报案 2265 件，报损金额 5217.14 万元。其中，农业保险报案 1333 件，报损 2083.7 万元。

8 月 2 日，宁波启动台风应急响应，宁波银保监局紧急部署台风防御应对工作，督促保险机构落实主体责任，启动重大灾害事故处置预案，积极协助做好防灾防损工作。

8 月 3 日至 4 日，为降低“黑格比”对我市农业可能造成的灾害损失，在台风登陆前，人保财险宁波分公司等农险承保机构就启动了《农险防汛救灾预案》，分组分批奔赴各区县（市）乡间地头，协同地方各级农业管理部门做好重点区域的巡查和提醒，对历年出险频率高的重点区域、重点农户进行一对一防灾减损服务。

面对大量农险理赔案件报案，宁波保险业积极贯彻宁波银保监局提出的“建立绿色通道”的相关要求，推出一系列让保险理赔加速度的有效举措，畅通报案渠道，简化理赔流程，加快赔款支付速度。8 月 5 日下午，人保财险宁波市分公司完成首单台风“黑格比”农业保险理赔，向宁海南美白对虾养殖户理赔 137228 元。

农业保险作为分散农业生产经营风险的重要手段，对推进现代农业发展、促进乡村产业振兴、改进农村社会治理、保障农民收益等具有重要作用。近年来，宁波银保监局积极推动农业保险发展，不断健全农业保险政策体系，取得了明显成效。到 2019 年年底，我市已形成覆盖大宗农产品、农业主导产业和特色优势农产品的 98 个细分种类保险。政策性农业保险累计向 141.33 万户（次）农户提供 638.63 亿元的风险保障责任限额，累计向全市 23.85 万户（次）参保农户支付赔款 14.46 亿元。无论是保费规模还是保障金额，宁波农险均居全省之首。



受疫情影响，外贸订单减少，不少外贸企业转向国内要市场。国家税务总局慈溪市税务局开展稳外贸专项服务活动，对辖区内规模以上外贸出口企业开展一对一走访，精准服务，纾困解难。图为税务干部在浙江月立电器有限公司了解企业出口转内销相关情况，该企业三个国内自主品牌今年上半年已实现 1.5 亿元销售额，内销势头上扬。

通讯员 孙杜