

11

奉化热盘卖不动了？ 弃购的人为何多了？

月份楼市有些“怪”

临近年末，为全年业绩而冲刺的开发商赶着推盘，所谓的“倒挂”热盘频开，其间又夹杂着个别超级热盘公开摇号出状况的新闻，这段时间的宁波楼市显得很热闹。

不过，据宁波市房管中心最新发布的11月份市区住房成交数据显示，上月市六区商品住宅成交量是调控新政以来的“四连降”。反而是二手住房成交量，在连跌三个月后止跌回升——市六区商品住宅共成交5297套，较10月份减少181套，环比小幅下降3.3%；市六区二手住房共成交5698套，较10月份增加472套，环比上升9%。

在数据背后，有3个情况，颇值得关注。

NO.1

奉化热盘卖不动了？

奉化地铁沿线以及主城区内的新盘，此前基本上都是开一个“光”一个。但在十一月的数据里，出现了2个“反常”的新盘，一个是靠近地铁3号线鄞奉段大成路站的大成东境府，开盘去化率从八月份那一批的100%，降到82.8%。一个是在奉化主城区西北的和光城樾庭，开盘去化率更是从前一批的准“光盘”，降到60%多点。

而这两个盘新一批住宅房源的备案均价，都较前一批涨了1500元/平方米左右，两三个月时间，涨幅接近10%！

如果把时间拉长，涨幅更大。大成东境府这批住宅的备案均价是18500元/平方米。而去年底开盘的、与大成东境府贴隔壁的桂语映月府，当时备案均价还不到16000元/平方米。

相比之下，同样在11月新推的林语春风里，价格没变，继续“光盘”；备案均价较前一批涨了约500元/平方米的龙宸璟庭、凤麟府，也都准“光盘”了。

另外，透过数据还可以看到，像龙宸璟庭、大成东境府，新推的房源数比前一批多，而审核通过的认购人数反而明显下降了。

房价上涨，对购房需求——不管是自住需求还是投资、投机需求，是构成抑制的。这两年，北仑主城区、姜山、杭州湾等地的新盘，在价格涨到一定程度后，均出现了销售趋缓的状况。

奉化，会不会步后尘？

板块	楼盘名称	备案价(元/㎡)	房源	去化率	认购截止时间
方桥	林语春风里-1	14950	761	100%	八月
	林语春风里-2	13350	531	100%	九月
	林语春风里-3	13350	309	100%	十一月
垂青	龙宸璟庭-1	14500	420	100%	八月
	龙宸璟庭-2	14900	483	94.2%	十一月
大成	大成东境府-1	17000	172	100%	八月
	大成东境府-2	18500	318	82.8%	十一月
三城	凤麟府-2	18980	251	96.0%	九月
	凤麟府-3	17500	176	97.2%	十一月
	和光城樾庭-2	13700	720	96.0%	九月
	和光城樾庭-3	14455	338	60.0%	十一月

数据来源宁波市房产交易信息服务网

NO.2

弃购的人为何多了？

11月里，市区共有21个新盘完成网上认购登记并开盘，总房源8300余套，而经审核通过的认购人数超过17000人，是房源总数的两倍还不止。

市场整体上依然还是热！

但是，从认购审核数据与总房源的比较以及最终的开盘去化率看，各个新盘间的分化态势，非常明显。

如云潮中心、江汇城、宸之芯里这样在推广阶段就超级热门的新盘，不出意外地“光盘”；而地段位置有缺陷，或者所在板块这两年相对较冷的新盘，就卖得不怎么样。

另外更值得注意的是，将近半数的新盘，都明显有认筹者最终弃购的情况。

其中，无房户弃购现象更为普遍。这21个新盘，供无房户优先购买的房源有4530套，而最终中签购房的无房户才2500人出头——也就是有超过2000套没有被选购。

即便热如奉化方桥的林语春风、甬江南岸的璟誉府、九龙湖的桂语风荷等，虽然最终开盘去化“光盘”或准“光盘”，但经审核的无房户人数，都超过各自供无房户优先购买的房源数——即无房户只要想买就百分

百可以买到，但最终公示中签的无房户数都低于审核通过的无房户数，即其中都有无房户弃购了。

此外，也有新盘，遭遇了大量有房户弃购。像和光城樾庭，在无房户优先购完之后可供有房户摇的房源共222套，经审核的有房户是192人——即那个时候有房户也是想买就能买到，而最终中签的有房户是90人，超过一半的有房户最后是弃购了。

为什么会有这么高的弃购率？

无论是自住还是投资，买房的人，普遍都有性价比的概念——差不多的地段，哪个盘的价格更实惠些？或者是，差不多的房价，哪个盘的地段更好些？

而在市区宅地出让“限价房、竞地价”的规则下，每个新盘在拿地时候就已经明确了均价会卖多少，因此，这个关于性价比的问题，答案其实是不难得出的。

也是在这样的环境下，业内人士预计，大家现在在买房时候挑挑拣拣的心态，应该会持续存在。如果宅地供应量充足，各个板块新开楼盘都可以进行比较，一些地段位置相对有缺陷或者房价相对不见得怎么便宜的盘，被弃购的概率会更大些。

NO.3

二手房市场要“满血复活”？

相比热闹的新房市场，此前相对低迷的二手住房市场，在银行房贷额度趋紧、“倒挂”新盘的挤压等因素影响下，11月成交量竟明显回升。

这是要“满血复活”吗？

有房产中介人士表示，这次的成交量涨幅还不到10%，总体来说还是表现平稳，现在说二手房市场成交回暖还有点早。

另有中介人士判断，市区二手住房成交的止跌回升，与临近年末了部分要用钱的房东，主动降价以求快速成交有一定关系。

从贝壳APP上部分二手房的挂牌价变动趋势看，确有降价的迹象，有的降价幅度还很大。

贝壳APP数据显示，在鄞州区成交量、

搜索量都比较靠前住宅，其中降得狠的，总价已经较挂牌之初降了六七十万元！

不过，记者在贝壳APP上，同样也发现了近期挂牌价上调的二手房源。

所以，年底前二手房房东主动降价促成成交，是个案还是已成普遍现象，房产中介人士认为还难以定论，还需观察接下来两个月的成交数据。

记者 曾梅

