

# 住房成交“年报”

2020年,仍是宁波楼市火热的一年,但由于调控加码,也有不少新变化。记者根据市房管中心最新发布的权威数据,试着为2020年宁波市区住房成交情况作了一份“年报”。

## 市五区新盘被严格限价 涨价迅猛的奉化新盘有新变化

2020年,在严格限价之下,市五区新盘中,价格上涨明显的极少。

市五区内,在调控新政施行后有过两次及以上领证的新盘有11个,分别是:湾头的星湖湾,庄桥的云栖兰汀苑、宝辉尚城,慈城新城的映辰府、御章府,骆驼的海映澜庭,九龙湖的桂语风荷、云溪峰境,高新区的春月江澜湾,邱隘南的新东城阳光苑,梅山的映海潮苑。

11个新盘中,几次领证的备案均价基本上没有任何变化。像星湖湾,在2020年6月底、7月底、11月中旬的三次领证中,备案均价均在38600元/平方米上下。

下面三个表格依次是奉化地铁珉琳站、大成东路站、金海路站3个板块内的新盘,在2019年以来的备案均价变动情况——高的,一年间房价涨幅已经超过35%!

楼盘名	领证时间	备案均价 (元/平方米)	开发商
观风雅园	2019/12/27	15709	保亿
	2020/6/24	16695	
国瑞府	2020/6/24	16600	华鸿
	2020/9/22	18000	
月映华庭	2020/12/17	21060	蓝光
桂语秋月	2020/12/21	20500	荣安
桂语映月	2019/12/25	15990	绿城
大成东境府	2020/8/13	17000	荣安
	2020/11/5	18500	
桂语沁云里	2020/12/15	19500	荣安
雍园	2019/3/13	12200	宝龙
云尚嘉园	2019/4/29	11100	
沁学园	2019/5/24	12980	
锦园	2019/6/13	12980	
翔园	2019/11/13	13630	
逸园	2019/12/13	14088	
	2020/4/15	14038	
	2020/7/31	14500	
龙宸瑞庭	2020/10/30	14800	
	2020/12/8	15500	
昇园	2020/12/21	17500	
澜沁瑞庭	2020/12/31	17500	

据宁波市房产交易信息服务网预售证公示信息

而在房价走高的同时,奉化地铁沿线新盘“开一次、光一次”的神话,也在2020年底被打破。像地铁珉琳站、大成东路站附近的新盘,开盘时的去化率,低的只有50%多点了。

这两年,北仑主城区、小港、姜山、杭州湾新区等板块,都经历了新盘动辄“光盘”——价格上涨—去化率降低的过程。

显然,不存在无限上涨的房价!房价涨到一定程度后,对于购房需求的抑制作用是相当明显的。短期内,一个区域的房价“天花板”,通过新盘的去化情况是可以感受到的,也会切实表现出来。

当然,相比新房,2020年宁波二手房的价格涨幅令人感受更强烈些,特别是“公民同招”政策施行后,一些优质学区内的“老破小”二手房涨幅较大。

从另一个角度观察,也正是在二手房价格的持续上涨中,一些限价的新盘才会有了明显的“一二手倒挂”现象,才会热卖。

如果接下来没有“一二手倒挂”的现象,宁波楼市又会呈现怎样的景象呢?

## 展望

## 限售房解禁潮会不会来临?

也许,从2021年开始,“一二手倒挂”这个名词会开始接受考验。

宁波于2017年10月1日起施行市五区商品住宅限售两年的政策。按照本地市场机构华星研策的测算,从2021年开始的三年,宁波将会迎来限售房的“解禁潮”,三年总套数,约有10.8万套之巨!



如果二手房市场供应量因此大增,房东除了要和限价新盘“抢”买家,还要和其他房东竞争,其中一些急需资金的房东,会不会降低售价?

值得注意的是,在2020年的最后两个月,市六区二手住房的成交套数有了明显的回升。据房产中介人士反映,其中相当一部分原因是:临近年底,一些急着用钱的房东降价售卖。

2021年,新房和二手房之间的价差会不会缩小,进而导致“一二手倒挂”的趋弱甚至消失?可能是各界都会关注的一个问题。

## 银行房贷会不会收紧?

在房价之外,对购房需求构成重大影响的还有银行的房贷政策,从某种程度上来说,这比房价更值得关注!

在宁波楼市调控“加码”政策中,已经提高了二套房的首付比例。

在2020年的最后一天,央行、银保监会还给各大银行划了房地产贷款的“两道红线”,其中包括各大银行个人住房贷款占比的上限。

从2020年全年的LPR利率走势看,与房贷息息相关的5年期LPR,从5月份开始就没变过。如果在新的一年里,银行房贷政策趋严,放贷额度收缩、利率提高,或将会对购房需求造成极大影响,进而影响楼市包括成交、价格等在内的整体走势。

## 租赁住房市场会不会全面启动?

另外,可能影响到2021年购房需求的,还有租赁住房市场可能全面启动。中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议都特别提到,今后要大力发展租赁住房,土地供应要向租赁住房建设倾斜。并且还提及,要逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利——也就是“租购同权”。

2020年7月,宁波作为全国8个城市之一,入选新一批全国租赁住房试点城市,获得国家三年总计24亿元专项资金支持。按照计划,2020年—2022年,宁波要新增各类租赁住房不少于13万套(间),其中新建、改建不少于6.7万套(间)。

2021年,宁波在租赁住房市场培育上很可能出“大招”!

另外,2020年大量的安置房用地出让——其中不少还是雅戈尔、旭辉、金科、新希望等知名房企代建的,也可能影响到二手房市场的供应,进而间接影响新房市场成交走势。

根据2020年市区涉宅用地出让数据,市区成交的安置房接近20宗,可以形成约245万平方米的建筑面积;如按房源套均面积70平方米估算,约为3.5万套。

租赁住房也好,安置房也好,还包括这两年商品住宅楼盘中配建的人才房以及供地新建的人才房,都可能分流商品住房、二手房购买需求,进而影响楼市整体走势。

记者 曾梅 实习记者 施文