

二手房成交环比降四成 弃购新盘者大增

调控新政“满月”，对宁波楼市的影响仍将持续

4月16日，宁波六部门联合发布《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》。4月17日，该调控新政正式施行。新政实施以来的一个月间，宁波楼市较之前有什么样的变化？

“房东还不肯降价 买家则在观望，很难成交”

在高新区一家房产中介门店工作的小超，于宁波房地产调控新政施行至今的近一个月里，明显感受到了二手房市场的“寒意”。在市场行情好的时候，小超每周带看次数很多，经常忙得周末都没时间吃饭，一个月能成交三四单。而最近这一个月，却连一单也没有成交……

中介业务员业务清淡，中介门店的生意自然也冷清。“有些开在热门板块的门店，以前每周能成交100多套住宅房源，现在能有四五十套就算不错了。”市区一位不愿透露姓名的中介门店店长向记者透露说，大幅下降的成交量，已经让一些同行入不敷出——一些小的门店已开始考虑转让，业务员中有新人选择离职，老员工则直接闲了下来，“只当是给自己放假了”。

南天房产一负责人表示，此次调控新政在扩大限购圈、扩大家庭住房套数核查范围的同时，进一步堵上了通过补交社保、个税、赠与等方式获取购房资格的渠道，同时叠加银行放贷政策收紧等因素，“市场上的有效购房者估计因此减少了30%左右”；即便是还有“房票”或可以腾挪出“房票”的客户，有不少也选择了观望。

采访中，一位李先生就表示，他原本计划把分别在海曙和东钱湖的两套房子卖掉，在老江东或东部新城置换一套改善型学区房；但是，现在

的形势让他对未来房价有点摸不准，不敢贸然出手，原本准备去摇号老江东一个新盘，现在也决定放弃了。

本土知名房产中介机构南天房产统计数据 displays，对比新政前一个月，新政施行后近一个月的二手住房挂牌总量减少近20%，成交量则大幅下降下降了逾45%。

据宁波市房产交易信息服务网每日公布的二手房成交数据——新政前一个月（3月17日-4月16日），市区二手房成交套数接近9600套；新政后一个月（4月17日-5月16日），市区二手房成交套数则不到5600套。环比成交降幅，与南天房产方面统计的相似，约42%。

在成交大幅走低的同时，房产中介机构普遍反映，新政后市区二手住房的挂牌价，尚未见明显下降——不过，在微信朋友圈里，房产中介发的所谓“急售房源”“房东降价30万、降价50万”之类的信息，最近倒是多了些。

“现在的情况是，房东还惯性存在的高预期，与新政之下买方的低预期，二者之间构成明显的矛盾。成交量下跌也主要因为这个因素。”南天房产这位相关负责人说。

作为应对，像南天房产推出了“租赁季”活动，动员所有门店人员做租赁业务的技能比赛，把二手房交易量下降所腾出来的精力，去做更多的租赁业务，带动门店效益。

少量热门新盘“日光” 不少非热门新盘遭弃购

相比二手房市场的“寒意”，新政施行后一手房市场的表现，相对要复杂些。

所在区域发展前景看好，又“一二手倒挂”幅度大的一些新盘，在新政之后依然热门。像新政后开盘的位于东部新城东片区的水岸春晖华府、东部新城核心区以南的春来晓园、姚江新区的江望晴雨里、五江口板块的江汇城、近鄞州公园的闻莺里，以及在“圈外”的小港滨江新城的美和安府、北仑霞浦的顺源里、九龙湖的杨柳映月，共8个新盘在开盘当日“光盘”或“准光盘”。

而新被划入限购圈的慈城、骆驼、方桥等板块的新盘，购房客户则明显减少。特别是慈城新城的一些新盘，一如之前由热转冷的奉化地铁沿线新盘一般，已经启动大规模分销。至于奉化的新盘，还在延续着去年下半年以来的遇冷态势，并且更冷了。有在售新盘销售人员说，新政之前，售楼处来人已经不多，新政之后更是几乎没人了……

特别值得关注的是，根据宁波市房产交易信息服务网新盘认购登记数据统计，新政施行以来已经完成线上登记的市区新盘中，开盘未“光盘”的一批新盘，它们总的登记人数是最终开盘时选房认购总人数的2倍左右——这意味着，有相当多的非热门新盘，开盘时候“收获”了高达50%甚至更高的弃购率。

如江北一新盘，推出住宅房源数近500套，登记人数140余人，最终在开盘时认购选定房源

的不到30人。很显然，接近80%的意向登记购房者最后选择了弃购。

记者同时发现，包括上述开盘“光盘”或“准光盘”的8个新盘在内，新政后完成线上登记的这批新盘，登记为有房户的超过12000人，占比接近70%。其中，持投资目的的购房者显然占有相当比例。而不少人登记完成之后，却在开盘时弃购——并且是在想买就肯定能买到的情况下——分析人士认为，这或许从一个侧面显示了新政之后投资购房者的心态变化。

调控新政对宁波楼市走向的影响还在持续，并值得继续观察。而在新政之外，也还有更多可能影响宁波楼市走向的因素。短期，即20日，最新一期LPR将公布，且近期银行房贷利率要进一步调高的传闻不断；另外，在本月末的26日、27日两天，市区第一批集中供应的宅地就要开拍。

中期，有各区、县（市）“十四五”规划纲要陆续公布后，以及宁波中心城区品质提升三年行动开展后，对各大楼市板块未来会有更大发展前景的预期。对楼市走向影响深远的，则有房地产税改革试点的预期，有此次第七次人口普查数据发布后对购房需求增长预期……

种种因素，各自对于楼市的作用力可能相反。你是继续看好宁波楼市？还是相信宁波楼市这轮已长达五年的“牛市”是要告一段落了？

记者 曾梅



《宁波晚报》养生汇
那曲比如虫草 官方助销点
公益虫草 · 货真质 · 价更优

地址：鼓楼永寿街6号
电话：87228361

<p>青海虫草 88元/克起</p>	<p>森山铁皮枫斗冲剂 卫食健字(2003)第0452号 买10盒送精装1盒 规格：3g/包*12包</p>	<p>福牌阿胶口服液 鲁药广审(文)第2021030588号 买1盒 218元 买2盒 396元</p>
<p>那曲虫草 128元/克起</p>	<p>有机三七 1.2元/克起</p>	<p>荷氏氨糖软骨素 国食健注G20110012 买8瓶送4瓶</p>
<p>花旗参 买500克送200克</p>	<p>大连海参(即食) 36元/根起</p>	<p>灵芝孢子粉 中药饮片标准 低至3.4元/克</p>
<p>正品燕窝 18元/克起</p>	<p>野外 灵芝孢子粉 买二赠一</p>	<p>规格：60粒/瓶</p>