

市区多个新盘 认购登记人数为0！ 是“房比人多”还是另有隐情？

前天、昨天两天，市区共有10个新盘先后结束线上认购。宁波市房产交易信息服务网最终数据显示，这10个新盘总共2414套房源，共吸引2161人登记，整体上“房比人多”。其中，有多个新盘的认购登记人数是明晃晃的——0！

0的背后，是市场真的已经疲弱到一些新盘无人问津的地步了？还是另有隐情？

各板块新盘的冷热不均现象已经持续蛮长时间，右表中有4个新盘都是“人比房多”，其中应该会有“光盘”的。

这4个盘中值得一说的，是前期极其低调、至启动登记时都基本没有什么推广的江望悦府。兴宁桥畔，一线奉化江江景，地铁口，自带商业，“巨大的倒挂”……从华润于今年初拿下现在江望悦府的这块地以来，这个盘就被认为是铁定的“爆款”。但从其首批次认购情况看，显然不算火

爆，特别是供无房户优先认购的房源有123套，而无房户登记人数是66人，随便买……

同样可能出乎不少人意料之外的，是位于姜山的滨辰府和位于奉化万达广场隔壁的凤麓和鸣府，登记人数居然都是0。

这两个盘，这次都是第三次推售。前两次的认购，去化情况都还不错。记者以购房者身份探听到的信息是，这两个盘虽然都有几十位意向客户，但相比前两批次开盘时候少了太多，这次意向人数都不到房源数的1/3。

其中一个楼盘的销售人员透露了0的原因：“来我们这里买房的人越来越少，现在是买方市场嘛，对于客户来说，线上报名太麻烦、周期又长，线下报名可以当场选房、早点落定，于是买卖双方就‘愉快’地决定只在线下报名了。”

另外，按照政策，无房户通过线

区域	板块	楼盘名	参考均价 (元/㎡)	面积段 (㎡)	房源 总数	意向 人数	
江北	姚江新城	荣安江望悦府-3	32400	127-143	247	944	
	孔浦	德信文之辰里(全)	33200	99-130	334	83	
高新区核心			万科·悦府-2	36768	128-245	272	151
鄞州	波波城	绿城·春熙云境府-1	36675	102-142	150	275	
	兴宁桥东	华润江望悦府-1	40166	125-153	164	205	
	宁穿路	滨江·誉品美寓-1	39822	150-296	154	439	
	姜山	滨江新苑·滨辰府-3	29500	88-168	231	0	
奉化	万达广场	绿城·凤麓和鸣府-3	23075	112-188	146	0	
	梁湖	海风四季城-3	9500	67-101	372	0	
北仑	慈城	金地悦虹华庭-2	24819	96-195	344	63	
	总计				2414	2161	

据宁波市房产交易信息服务网数据。

上优先认购的房源，必须限售5年。而当前“房多人少”，客户不愁买不到房，无房户线下购房，也能避免过长的限售期。

0不是真0，市场的走冷倒是真的冷。即便是一些超级热门盘，现在推售也难复此前“辉煌”了。甚至第一批“光盘”的盘，比如不限购的北仑霞浦的金地悦虹华庭，这次的认购人数还不及房源数的1/5：不少楼盘已经重拾“全民经纪人”这个“不老法宝”。一新盘销售人员对记者表示：“如果你能帮我拉到一个客户，直接给你6000元现金，说到做到！”

目前，正在线上认购登记的，和即将启动认购登记的新盘还有不

少。其中，有加推的盘，也有如江望悦府那样曾被“寄予厚望”的、极低调的首开新盘，如东钱湖国际会议中心旁的宜和东方园。刚需盘、改善盘、豪宅都有。从预售证信息看，其中最“豪”的，还不是宜和东方园的合院，而是北仑凤凰山旁云起府的一套400多平方米顶复，备案总价1930多万元！

按照惯例，为完成全年业绩指标，越临近年底，新盘开盘越多。在当前这样的市场情绪和销售形势下，不知接下来会否有新盘“假0”变“真0”？也不知“爆款”种子选手会否受到冷遇？

记者 曾梅

自住购房者的幸福日子要来了？

新盘开始排队入市，限售房即将解禁，后续可买的房子蛮多的

近日，位于鄞州波波城小区南侧的绿城·春熙云境府，开始线上认购登记，位于江北孔浦的德信·文之辰里也启动认购。这两个新盘的地，都是今年才成交的。

今年成交的市区宅地中转化为新盘入市的，最早的还不是这两个，而是上月底完成首批房源线上认购、开盘“光盘”的位于镇海庄市的龙光·久宁府。

这些新盘是今年购房者重点关注对象

综合建设进度、近期推广等情况看，接下来，还会有在今年第一批集中供地前成交的一批宅地陆续开盘入市，包括原蔬菜批发市场地块上的绿城·滨河鸣翠府、原金钟市场地块上的华润·江望悦府、北仑小港滨江新城核心区的奥克斯·悦云庭、奉化方桥“地王”华鸿·雍璟府……于今年第一批集中供地前成交的总共11宗市区宅地，年内大概率会转化为新盘入市。

而第一批集中供地时成交的

25宗市区宅地，绝大多数还没有发布楼盘案名。在2021年只剩4个多月时间的情况下，它们能否入市供应，尚待观察。有的开发商可能会根据接下来第二批集中供地时有没有拿到地的情况，来安排项目入市节奏。其中没拿到地、手头项目又少的开发商，说不定就会慢慢推盘，以免团队失业……

不管如何，对于年内要买新房的购房者来说，这些新盘是重点关注对象。

可售房源数量可能超乎想象

当然，今年剩下的时间里要入市的新盘，远不止以上这些。去年，市六区总共成交了99宗宅地。据统计，这批宅地所转化的楼盘中，已开过盘、目前或后续还有房可售的，起码有40个盘；另有19宗宅地还没有领证开盘，全新待入市。

于近日开始线上认购登记的老江东宁穿路上的滨江·誉品美寓，就是去年成交的宅地中全新开售的一个；即将启动线上认购登记的海曙环城西路与环城南路高架交叉口东南的建发·春著悦府，也是如此；刚刚首开“光盘”的东钱湖绿城·云栖桃花源府，同样是去年拿的地。

但这也还不是接下来购房者

可以买的新盘的全部。总有那样那样的因素，使得一些地在被开发商拿下后，经过漫长的时间才会“掀开盖头”。比如2017年拿地，后来换地，于前天刚领出预售证的东钱湖国际会议中心旁的融创·宜和东方园；也包括2018年拿地、前几天刚结束二批次房源线上认购登记的江北槐树路上的万科·槐树观邸；还有2019年拿地、鄞州长丰新典桥畔至今未有开售迹象、据称要卖现房的山江万里·江皓府，以及同样在2019年拿地的东部新城明湖西的东投·东品和院……

市六区存量宅地——即已出让、尚未转化成可售房源入市的，其数量可能超出想象！

相当长时间内房源整体供应充裕

据资规部门今年7月初公布的市六区存量宅地数据，不包括今年至今已成交的宅地，历年积下来的，市六区还有480万平方米左右的商品住宅用地未售。

这批存量宅地，按平均容积率2.0算，可建住宅约960万平方米，假设房源面积按套均120平方米计算，大概是8万套。其中像镇海九龙湖、奉化滨海区域等地，都有大体量的已出让、未售宅地，有的甚至是十来年前就已成交的地，还有的则是几年前房子曾预售过、现在又推倒重建的地……这批存量宅地，加上今年上半年已成交的宅地可转化的约300万平方米商品住宅面积（同样按套均120平方米计，折成房源约2.5万套），那就是10.5万套左右的供应量。

根据全部地块信息，并结合房管部门楼盘预售领证信息，市六区今后一段时间续销、新开楼盘数

大概有130个左右，区域分布如下：海曙14个，主要分布在海曙老城、鄞奉路沿线、长乐、高桥等地；江北24个，主要分布在慈城新城、荪湖、姚江新区、孔浦等地；鄞州28个，主要分布在老江东、姜山、东钱湖以及东部新城、高新区；镇海11个，主要分布在骆驼、庄市、九龙湖；北仑15个，主要分布在主城区和梅山·春晓、小港滨江新城；奉化超过40个，主要分布在主城区、地铁3号线沿线以及滨海区域。

即便宁波新盘市场像前两年那般火爆，接下来相当长时间内，市区的供应量整体上应该也是比较充裕的。更何况，今年还有两批次集中供地——特别是第二批集中供地的地块数量，从目前已知信息看，会较第一批集中供地时有大幅度的增加，它们将成为明年宁波楼市新盘供应的“主力军”。

明年将迎来限售房解禁高峰

至于接下来续销、新开楼盘的价格，在市六区宅地“限价”政策大概率不会放松的普遍判断下，同时结合第一批集中供地时各地块已经明确的“限价”水平，基本可以肯定，新房房价不太可能出现大幅上涨的走势。

另一方面，当下宁波二手房成交量大幅走低、二手房价格松动迹象日益明显，接下来一段时间如果这种趋势持续，“一二手倒挂”这个名词或将经受考验，进而影响到新盘的销售乃至房价。

作为开发商竞争对手的次新房房东们，已经在路上了。

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3年，宁波将会迎来限售房的“解禁潮”，3年总量约有10.8万套之巨，高峰在明年！这些交付已满两年的次新房，已无增值税，小区、房子的品质如何现场可见。同样价格下，你会选择它们，还是选择在建的、还要两年左右才能交付的期房？

也许，自住型购房者的幸福日子——不管是想买二手房的还是中意期房的，就要来了……

记者 曾梅