

商品房:成交量井喷,开盘频现“光盘”,
二手房:落户政策放开,房东“秒”变卦,

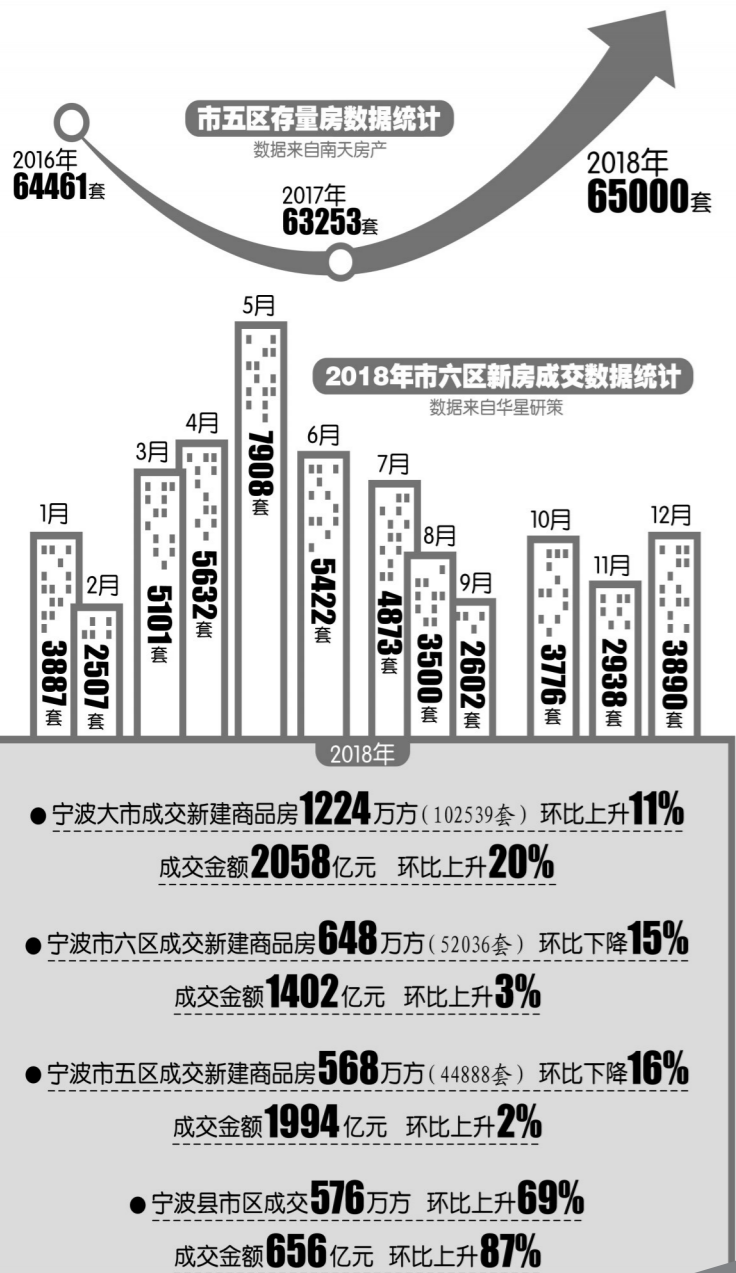
房贷利率上浮30%
改善型购房频现

魔幻主义的2018楼市收官,

今年风往哪儿吹?

2018年,宁波楼市可谓风云变幻、跌宕起伏。上半年,行业格局的“马太效应”仍在继续,宁波楼市高速运转,一房难求;下半年,市场开始转冷降温,龙头房企喊出的一句“活下去”,让业内一时草木皆兵。在经历一年多的调控后,2019年宁波楼市将会走向何方?

□通讯员 庄艳 金报记者 钟婷婷 制图 吴玉涵



·成交量·

成交面积和金额同步上升 杭州湾板块成最大黑马

从成交量可以看出,宁波大市总销量持续增长,部分县市区销量攀升。上半年,杭州湾新区、奉化板块异军突起,迎来一波投资潮。“我朋友在杭州湾工作,他说几乎每天都有很多辆载着购房者的大巴开进杭州湾。看着中介经纪人在朋友圈发着人山人海的视频,我就心动了。觉得那里房价低,发展前景好,就跟朋友合伙买了一套房,连房子都没去看。”家住慈溪的市民邵先生回忆。

上市是楼市的晴雨表。据统计,宁波县市区土地成交量为680万方,成交涨幅209%,杭州湾的地块占比近5成。杭州湾成了名副其实的板块黑马。经记者调查,市民购房以投资为主,由中介经纪人宣传、跟随亲友购房团为主要途径。

去年5月份,全国各地再现调控热潮,各地限售、限购政策层出不穷,而宁波也出台了新的调控政策,明确奉化主城区、杭州湾新区两地从5月19日开始执行2年限售,目的就是为了给投资客降温。

·开盘去化率·

上半年热门板块频现“光盘” 第四季度创2016年来历史新高

2018年,宁波楼市共推盘164次,清盘25次。去化率达80%以上的有33次(与2017年持平);去化率在50%-80%的有39次(2017年66次),去化率在50%以下的有67次(2017年84次)。从开盘的去化率来看,热门板块在上半年频现“光盘”,但依旧挡不住下半年的颓势。据统计,第四季度的开盘去化率为39%,是2016年来的历史新低值。市六区全年成交量冲高回落,环比下降16%。

2018年,对购房者来说,是具有魔幻主义色彩的一年。“四五月份时,为了买套房子,我要做攻略,要托关系,凑认筹金,买房者都看好房价会继续上涨,我看中的房子根本就买不到。”市民邓先生回忆,那时候镇海庄市的新房认筹金高达100万,上千人通过手机抢购300多套新房,去化速度用秒计。

“那时的行情,最差楼盘都能卖出6成。但过完夏天,楼市突然冷了,听到楼市拐点的风声后,大家就不急着买房了。”去年11月,邓先生心仪的楼盘再次推盘,他终于买到了。“这次不用抢了,认筹金只要20万,房贷利率也下调了,真该庆幸当时没抢到房子,真是风水轮流转啊。”

·购房成本·

房贷利率最高上浮30% 年末有所回落,最低上浮15%

在价格方面,2018年宁波大市房价普涨,核心区成交均价突破30000元/平方米。宁波市六区涨幅21%,宁波市五区涨幅22%,宁波县市的涨幅为9%。记者发现,姜山、五乡地区的涨幅最高,涨幅在50%-60%。江北核心区、北仑小港、鄞州下应、北仑核心区等板块的新房售价涨幅也达到了30%以上。

去年6月份,四大国有银行的首套房房贷利率是上浮20%,二套房上浮30%,达到了2015年以来的历史高位。临近年末,宁波房贷利率松动了,首套房房贷利率最低上浮至15%,二套房上浮至20%-25%,刚需购房者松了口气。

房贷利率下调了,购房成本也降低了。去年年初,王女士看中了一套总价约325万元的房子,首套房。如果贷款200万元,按照基准利率上浮20%来算,利率为5.88%,贷款20年,按照等额本息计算,每月需还款14190.51元,总支付利息为1405722元。

“我征信比较好,可以申请到上浮至15%。”王女士算了笔账,按照基准利率上浮15%来算,利率为5.635%,每月需还款13910.69元,总支付利息为1338564元。月供相差近280元。20年间付出的利息总额会相差67158元。“像我这样的刚需,购房成本少了不少。”

商品房盘点

二手房盘点

楼市观察

·成交量·

放开落户政策引燃二手房市场 房价上涨明显,全年成交65000套

据南天房产统计,2018年宁波市五区全年成交存量住宅约65000套,环比上升4%;成交均价环比上涨15.48%。“上半年,不少城市打响了‘人才争夺战’,随之而来的就是‘抢房大戏’。”南天房产市场总监庄艳说。

“落户门槛没放低前,为了落户凑钱买房,但100平方米以上的房子,总价还是超出了我的能力。得知这消息后,就赶紧找中介买了套60多平方米的二手房。”在宁波务工的张女士说。

报告显示,上半年与下半年二手房成交量呈现“冰火两重天”格局。上半年,宁波二手房的市场成交量和成交均价均处于历年高位走势,到了下半年,量价开始结束快速增长的势头。

回顾2018年二手房市场,宁波自3月1日起放宽了购房落户条件,年初温和的二手房行情随即爆发出惊人的成交量,4月份市五区单月成交高达10323套,全年成交套数创历史新高。据统计,90㎡以下的小户型存量住宅2018年环比增量18%。需求上涨,房东自然也就加价出让了。按套均成交面积约90㎡换算总价,2018年市三区住宅成交总价套均增加约40万元/套。总价在150万元以下的二手房库存消化明显,主要原因就是宁波市取消了购房落户原100㎡面积的要求。

8月,人才购房补贴政策终止,成交环比下降四成,一直横盘至年末,市场再现观望情绪。“三四月份的时候,不是怕没客户,是怕房东跳价太厉害,有些房东还变卦不卖了。现在,大家都观望着,我已经三个月没进账了。”某小型中介老板感叹。

·成交均价·

成交均价节节攀升 年初的15216元/㎡涨至10月份的2万/㎡

南天房产还对2016年至2018年的二手房均价做了分析对比。据统计,2016年市三区存量住宅均价为13538元/㎡,月均价走势比较平稳;2017年成交均价呈小幅震荡向上,年成交均价为14814元/㎡,环比上涨9.43%;2018年成交均价节节攀升,年成交均价为18342元/㎡,环比上涨23.82%。

这一轮的房地产市场上升周期来看,2018年是房价上涨增幅最快的一年,市三区存量住房月成交均价从年初的15216元/㎡至年末涨至19650元/㎡,其中10月份市三区的存量住宅均价突破了2万均线,当月成交均价为20092元/㎡。

“现在市区很多居住十年以上的老房子,市民有强烈的改善居住环境的需求。但是眼下250万以下的商品房一房难求,在房价背景下,很多人需要先把老房子卖掉。”2018年3月的落户政策放开,大大激活了100平方米以下老房子的市场流通性。之前有换房需求的那批人,在政策推出后终于卖掉了老房子,这样的案例比比皆是。”南天房产副总经理郑桂良说。

·房产大咖谈

从宏观趋势分析,货币政策、金融政策都会影响到楼市。2019年的全球经济和金融市场仍有较大不确定性,中国经济在由高速增长向高质量增长的转型与结构调整过程中,针对经济运行的边际变化,2019年宁波楼市将走向何方?本报邀请房产开发商、房产中介、第三方机构等各方大咖,从多角度谈谈老百姓在2019年比较关心的问题。

1、在2018年的楼市调控中,限购、限贷、限价、限售,这“四限”是核心政策,你认为这些政策在2019年会松动吗,哪个最先松动?

2019年的主基调是“稳”,稳地价、稳房价、稳预期,“稳”即可小幅波动,但不可大涨,也不会大跌。预计2019年“四限”政策中会出现因城施策的局部松动迹象,限价、限售在一些城市将会被调整,但限购、限贷出现松绑的概率相对较低,尤其是在一线城市和热点二线城市。

宁波融创有容有限公司副总 徐江涛

2、2019年,房价会如何变化?

从宁波楼市2018年下半年的成交情况来看,月均成交环比下降四成,没有成交量支撑,房价上涨动力略显不足,但年末有部分地区传出“调控松动”信号,首套房贷利息可税前扣除、土地成交频传等楼市利好因素作用下,2019年房价还将保持在高位运行。

南天房产副总经理 郑桂良

3、2018年的四季度,很多购房者都在观望。你认为2019年,对刚需购房者来说,在什么情况下入场比较适宜?

目前房地产市场总体处于低位,宁波房价相对比较稳定,对于刚需来说,2019年应该是一个不错的购买时间。国家一直强调“房住不炒”的原则,对于刚需购房群体,各类政策一直也都是鼓励的,因此刚需购房者在“当买则买,量力而行”的原则下进行合理购房。

荣安地产营销部相关负责人

4、2019年,房地产税会不会来?

2019年房地产税可能依旧不会实施,根据目前各方消息来看,房地产税依旧是一个稳步推进的过程,从提交立法到实施,预计会衔接限售的年份,在2022年前后或许会出台。

宁波融创有容有限公司副总 徐江涛

5、你认为2019年宁波楼市的房产开发商、中介会不会迎来一轮洗牌?

开发商层面来看,着眼宁波的城市定位,目前市中心高楼并不多,很多老旧小区有待拆迁改造,从而整体提升城市形象,除了市中心的老小区改造以外,“圈内”几乎没有更多的土地可以供应,土地之争还是会发生在圈外,再加上土地价格、市场准入门槛的提高,确实会引来更多的外来房企,本土房企的项目会趋向“少而精”。

中介市场随着整个城市化的进程,成交量逐年稳步增长,市场消费群体年轻化,消费更趋向品质型,中介的消费市场必然向门店数量多、经营服务规范、客户体验好的品牌集中。同时,政府也在严抓市场规范,比如真房源、经纪人的从业资格等等,所以,没能依托先进的互联网信息平台,还在用“打业主名单”等传统模式作业的中介将会被逐渐淘汰出局。

宁波德佑授权总监 薛敏强

今年楼市风往哪儿吹?



2018年下半年,中介公司生意很冷清
记者 钟婷婷 摄

2018年5月,镇海庄市某售楼处一房难求。记者 钟婷婷 摄

宁波楼市 记者 张培坚 摄