

本月4682套VS去年6月4644套 3月宁波楼市尚未收官 成交量已超越历史单月纪录

记者 郑牡丹

阳春三月,楼市热度不减,商品房市场高歌猛进的势头依旧在继续。宁波市六区最近接连三四百套的日成交水平,可谓前所未有;周成交量也被刷新了纪录,市场之火热尽显。

单日成交数据、周成交数据的全线飘红,都印证着这样一个业内说法:宁波商品房市场进入了历史上成交最好的一段时间。

到本月22日,宁波市六区累计成交商品房4682套,已然超越了宁波楼市有相关记录以来月度之最,按照目前日均200多套的成交水平,创造近年月度成交新纪录是板上钉钉的事。

3月成交量将创历史单月新高

在如火如荼的市场行情下,楼市成交的每一次蹿升都牵动人心。

据中国指数研究院宁波分院统计,上周(3月14日-20日)宁波市六区成交商品住宅1811套,较上周增加284套,环比涨幅近两成。

原本前一周(3月7日-13日)1527套的高成交量,已经是足够惊艳了,不想上周市场持续发力,再添近300套,一举再破纪录。尤其是3月17日,宁波市六区商品房400多套的成交量,让相关统计员也着实吃了一惊。

对于成交量呈井喷式的攀升,业内人士表示并不意外。他说,“金三银四”是传统的旺季,加上首付比例下调、营业税“双降”等宽松政策影响,节后市场回暖氛围的助推,一大批有刚性需求、改善性需求的购房人士的热情被点燃,入市步伐加快。

就目前来看,这个3月确实是“历史成交最好的一段时间”。虽然距收官还有一周时间,但目前的成交量已经超过此前任何一个月的整月成交。据统计,本月1日-22日宁波市六区有4682套商品房成交,已经超越楼市有统计以来的单月最好成绩——去年6月份的4644套。

北仑杀出多匹“黑马”

近期地铁一号线二期的通车,无疑成了甬城绕不开的热点,作为最大获益者的北仑区,区域楼市也迎来一股春风。

在上周的住宅成交区域排行榜上,北仑区以384套的成交量位列第二,占到六区总成交量的五分之一左右,次于鄞州区。楼盘成交前十的排行榜上,北仑5个楼盘榜上有名,开启了并不多见的“霸屏模式”。清水绿园、环球东方港城以及光明领尚等项目的集中备案,拉高了北仑区的整体成交量。

其中,清水绿园以117套的成交量居周排行榜首位;环球东方港城、光明领尚、龙湖滟澜海岸、美的蝴蝶海紧随其后,成交量在五六十套左右。这些楼盘成交均价在7000元/平方米-12000元/平方米徘徊。

光明领尚位于北仑城西核心地段,这个小阳春可谓是光明领尚的强销期,项目已经连续3周周末加推,并取得了不错的效果。上周工作日,该楼盘售楼处现场气氛活跃,置业顾问或在沙盘前为客户细致地讲解,或向客户分析户型、计算



上周末某楼盘现场

价格,或准备资料、办理签约等,十分忙碌。

北仑通了地铁,无疑也为领尚、环球东方港城这样的地铁沿线楼盘再增分加码。“领尚每天的访客量有二三十组,客户大多是刚需购房者;下手比先前更爽快了,基本上是加推便热销的状态。”光明地产策划助理于晶表示。

库存仍然高企 房价大涨乏力

与楼市成交量上行“相呼应”的是房价的“喊涨”声音一片。一些重点区域、重点地段的热销楼盘纷纷小幅涨价。

活跃在一手交易市场一线的某营销经理说,政策全方位扶持,贷款利率优惠达到8.5折,库存也在微降,土地近一年卖得不多、溢价率频频走高,你说这房价还能再跌吗?

“另外,由于前几年市场上土地供应少,2015年下半年入市的土地,项目规划还未跟上,今年上半年新入市的楼盘有点少,按照目前的去化节奏,上半年供求比会下来不少,房价估计跌不了了。”他说。

业内人士普遍表示,客户入市多了,房企在定价环节的空间大了,优惠缩小是情理中的,但全面反弹是不太可能的,后市的局面还是整体趋稳。另外,楼盘价格能否上涨,除了要看产品本身有没有让客户买账的资本,还得看库存同不同意。

据统计,截至3月20日,宁波商品住宅可售面积为563.27万平方米,可售套数达到42607套。相比去年年底584.15平方米、43880套的库存量,尽管有所缩减,但仍然高企。

库存严重 商业地产未来两年或将进入深冬

日前《中国商业地产行业(2015/2016)年度发展报告》在中国商业地产行业发展论坛2016(第十三届)年会上发布。报告显示,中国商业地产行业正进入大变革与大整合时期。

相比起住宅,中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示:“商业地产的库存比住宅地产更加严重。”

“据统计,我们商业地产的待售面积是2.7亿平方米,住宅待售面积是4.5亿平方米。一年的房地产销售量12.8亿平方米,当中11.1亿平方米是住宅,只有1.7亿平方米是商业,从待售面积来看,住宅占比远远小于商业地产,但是库存当中35.7%是商业地产,这个比例很高。过去讲泡沫化、同质化、

边缘化,其实还有过量化、库存大,这是我们面临的问题。”顾云昌说。

与会专家与企业代表纷纷对商业地产“是已经进入寒冬,还是将迎来春天”的问题各抒己见。

中华全国商业信息中心主任王耀表示:“商业地产未来两年会进入深冬。”王耀介绍,这个结论主要来自三个方面:第一,去年国内GDP增速是6.38%,创25年来最低;第二,我国的进出口增速从1979年到现在平均数是16%,但去年为7%;第三,国内消费指数从2001年到2014年平均增长15.4%,去年仅为10.7%。

据中国商报

业界动态

“科学筑家”成就品牌之路 金地演绎美好生活

近日,“金地科学筑家之旅”启动。宁波媒体人一行来到深圳,考察了金地集团总部“金地108科学筑家馆”、深圳中心·天元、金地·金海湾花园、金地·威新软件科技园等四个项目,从开发理念、住宅品质、商置物业、景观设计等多个维度,对金地集团进行一次聚焦,体验了金地28年“科学筑家”成就的品牌之路。

在“金地108科学筑家馆”,金地针对首置首改客户研发的SMART+、MAGIC+户型精装样板间,以及精装产品“五心精装家”和智能家居产品“Life智能家”,令人大开眼界。

“天元”项目是金地集团在深圳核心区的百万方综合体,总建筑面积约140万平方米,包含约50万平方米的豪华住宅

及公寓、约20万平方米的超甲级写字楼,以及约30万平方米的都会商业,规划有云端会所、文天祥纪念馆、设计艺术中心、国际学校等。

之后考察的金地·金海湾花园项目作为金地集团的第一个住宅小区作品,它的景观设计颇具代表性。精心设计的十幢住宅大楼,临海而建,形成坐北朝南向海之势,外形以海浪作蓝图,高低起伏,配合浪涛曲面,充满流畅和动感。除了观摩金地标杆性的住宅作品,金地“威新软件科技园”也是此行重点一站。项目位于深圳市南山区,华为、艾默生、三洋、迅雷、大疆等30多家知名高新技术企业均选址于此。园区包含两个篮球场、一个网球场,以及总面积约16000平方米的开放式景观园林。(郑牡丹)

房地产业成为 宁波白领最待见的 香饽饽行业

记者 郑牡丹 通讯员 陈芳铭

“金三银四”的招聘旺季已拉开帷幕。跳槽意向最强烈的行业是什么?日前,智联招聘发布的《大数据看就业》报告显示,房地产行业超越了一直以来拔得头筹的贸易进出口行业,成为最受宁波跳槽白领待见的“香饽饽”。

据智联招聘最近一次在线数据统计,房地产、建筑、建材工程行业的简历投递量占到各行业白领简历投递总量的9.5%,首次成为宁波地区白领跳槽意愿最强烈的行业。相关工作人员表示,这是个比较高的占比。求职者简历投递量反映了求职者心中的意向行业,宁波房地产行业的简历投递量在节后节节攀升,如今提高到了9%以上,说明越来越多的求职者在认同和涌向这个行业。

房地产行业的“吃香”,一定程度上也是楼市回暖势头强劲的缩影。德信地产于今年1月底力战6家房产大鳄,豪掷近6.1亿元拿下宁波高新区一宝地,自此吹响进军宁波的号角。日前,德信地产相关人士表示,行情景气,在宁波继续拿地的意愿较强;目前正抓紧时间“招兵买马”组建宁波团队,为更好地布局宁波市场奠定人才基础。

简讯

姚江湾滨江生活示范区开放

姚江湾是宁波舟山港集团旗下环球置业进军宁波主城区的住宅作品,位于江北万达附近,一线南向姚江,约828米的江岸线和规划中约14万平方米的滨江公园,令其拥有得天独厚的自然资源。

近日,姚江湾滨江生活示范区首次亮相,同步面市的还有140平方米、180平方米两套江景人文实景样板房。目前姚江湾房源开启“存1万元享5万元”的认筹优惠,周末开放期间还提出“幸福置家”增值计划,盖章额外赠送3000元幸福基金(可用于首次开盘时订购房源抵用房款)。(郑牡丹)

海悦府举办 “三好+装修性能产品发布会”

日前,海悦府举办“三好+装修性能产品发布会”。海悦府,是继万科江都府、江湾府之后,由城投和万科联合打造的升级府系作品,项目自实景示范区开放以来,就备受瞩目。从全石材干挂的大气外立面,到升级版“三好”,加上装修人性化细节、美好家个性化定制、“睿管家”物业服务,无一不体现着府系作品的精工品质。

本月底,海悦府约136平方米、188平方米、195平方米的装修高层、别墅即将全城首发。(郑牡丹)

林肯公园即将面市

林肯公园位于鄞州区后殷村,东面是后殷路,西至规划道路(海晏路),南至宜园路延伸段,北至兴宁路。项目总占地面积约2.5万平方米,总建筑面积约9万平方米;总规划户数为648户,共由7栋高层组成,有72-115平方米等户型面积,充分满足首置、首改客户的群体需求。

项目南面是5000平方米的市政沿河公园,小区内部规划7500平方米的社区园林,周边餐饮、购物、行政、医疗、文化娱乐、教育配套等一应俱全,项目预计上半年开盘。(郑牡丹)