



“金三银四”宁波新房成交12000多套 改善型房源占到近八成 住房消费结构升级趋势愈加明显

利好政策轮番作用楼市,近期的房地产市场像打了鸡血一般。据中国指数研究院宁波分院统计,继3月成交量创下历史新高后,4月宁波市六区商品房成交量依旧高位运行,总成交6048套,环比有所回落,但和往年同期一比,也可谓是“传奇”。

在这一波的买房浪潮中,中大户型房源呈现旺盛的销售势头。在被业内称为“金三银四”的3月、4月,90平方米以上中大户型房源占据了销量的“半边天”,尤以90-140平方米户型最为抢手。业内人士表示,获益于去年起的一系列新政,改善型群体入市积极,继而推动中大套型住房销售渐入佳境,住房消费结构升级的趋势愈加明显。

记者 郑牡丹



某楼盘大户型房源开盘现场改善型群体入市积极

“金三银四”新房成交12000多套 改善户型占到近八成

近日,位于宁波江北的某临江楼盘首次开盘,项目定位纯改善,所推房源均为中大面积户型,以120-200平方米为主。当日所推的154套房子,去化近七成,揽金3亿元。

而在3月下旬,位于鄞州的海悦府也首次推出136-241平方米的大户型高层房源。“总共340多套,现在已经卖了过半。”置业顾问小雷说。

这些楼盘的热销,正是改善型楼盘“上位”的印证。中国指数研究院宁波分院的数据显示,今年3月和4月市六区成交的12832套住宅房源中,90-120平方米面积段成交4299套,占比约33.5%;120-140平方米面积段成交4175套,占比达32.5%;140平方米以上的,成交1693套,占比为13.1%;也就是说,上两个月出售的新房中,90平方米以上的房源占了将近八成,尤以90-140平方米为主力。

“说不上是因为二胎政策放开还是契税下降,反正最近大户型卖得不错。尤其是135和138平方米三室户型,只剩几套‘顶天立地’的房源;目前稍微有点挑选余地的就二室户型了,面积83平方米。”北仑的置业顾问邵小姐说。她所在的楼盘3、4月份热销400余套,目前处于“三室荒”状态。

该楼盘营销经理表示,中大面积的三室、四室套型如此抢手,是因为在不少改善型客户心中,空间改善还是第一诉求。作为普通的工薪阶层,这样的面积段,婚后一家三口住起来不显得局促,再辅以并不夸张的价格,未来

的需求空间十分庞大。

有些改善也是一种刚需

“中大套型越来越吃香,说明人们明显不再只满足于基本居住需要。”业内人士分析说,有经济实力的人正在对居住空间有更高的要求,比如希望有更舒适的活动空间,以及诸如婴儿房、书房之类的功能空间,从而带来新的商品房消费热点。

市民赵先生目前正在盘算将家里现有的89平方米房子卖掉,换一套140平方米左右的住房。“一家人住着的是老小区房子,本身品质不高,停车又难,也没有物业管理;准备要二胎了,现有的房子空间对二胎家庭来说是完全不够的。”赵先生说。在他看来,眼下政策宽松正是入手的好时机,光契税就能省一半,不足的房款还可以用公积金贷款补齐,以现有利率相当划算。

除了像赵先生这样的二次置业改善人群占据市场主导外,不少首次置业的刚需型客户也将买房目标直接瞄准了三居室甚至四居室类中大户型房源。

到了适婚年龄的蔡先生,最近正筹划着买套婚房。蔡先生来自台州,准备在宁波长期发展,他的买房区域大致圈定在江北、高新区一带,总价控制在180万元左右,但面积要在100平方米以上。“作为新宁波人,买房主要为了落户,方便孩子以后读书。这是硬条件。”他说,十多个楼盘看起来,光预算就排除了一大批,目前只能考虑位置相对较偏的楼盘。

业内人士表示,市场的持续向好,促使有购买能力的人相信现在的楼市值得出手,政策层面的暖意更让刚需型客户

减了购房成本,贷款也相对轻松,他们索性咬咬牙,直奔中大户型、“一步到位”。

房企纷纷借势推改善型产品 抓住市场旺季是主因

据统计,今年3月和4月市六区新增房源6490套。其中,新增90平方米以下房源771套,90-120平方米房源2175套,120-140平方米房源2637套,140平方米以上房源907套。90平方米以下的小户型房源推出量占比仅为11.8%。可见,改善型需求的释放和不错的成交量,使开发商坚定了加推大户型房源的信心。

“近期主推125平方米的大户型房源,一方面是项目销售节奏的原因,另一方面也是为了抓住当前大户型房源热销的好时机,加速去化。”梁祝天逸湾专案副理李先生说,此前项目的小户型房源已销售得差不多,看到楼市成交的火热,顺理成章地将大户型产品推出,主要是看重市场需求,顺势而为。据调查,这种想法在其他加推大户型房源的开发商中,也占据了多数。

市场火热,那中大户型产品价格走势如何?据中国指数研究院宁波分院对2015年和2016年至今市六区住宅各面积段的成交均价进行对比发现,几乎各个面积段的大户型,价格都出现一定程度的下降。比如90-120平方米户型,2015年成交均价12082元/平方米,2016年至今是10700元/平方米;120-140平方米户型,2015年成交均价14359元/平方米,2016年至今是13325元/平方米;140平方米以上户型,2015年成交均价15646元/平方米,2016年至今是12833元/平方米。

业界动态

景瑞打造品牌新价值: “为爱定义生活”

上周五,“定e未来”2016景瑞地产品牌战略升级发布会在上海举行。本次发布会上,景瑞地产打出全新标语“为爱定义生活”。此次换标是景瑞地产秉承“用户需求至上”理念的再一次深度践行,标志着景瑞地产从传统地产商升级为定制化生活服务提供商,率先在房地产行业迈出“定制化”品牌打造的第一步。

在当下创新创业的大环境下,景瑞地产借着互联网+背景下的“产业革命”,展开对行业及自身的深入思考,如何把“舒适”和“爱”融入产品中,将景瑞地产核心DNA“懂”体现于设计细节,这将是互联网+时代下探索并实现舒适之道的关键元素。景瑞地产的定制是全生命周期的定义,基于互联网+思维和O2O平台,收集客户需求,让客户通过交互式体验,参与到整个产品建造的过程中,满足客户对住所更多元化的需求。其定制的体系已粗具规模,第一个定制项目落地于杭州悦西台,而上海浦东惠南的法兰云廷是景瑞地产第一个在上海落地的项目。

景瑞定制还创造了房地产品牌全周期推广、拓展、延伸的新模式,在全面推出定制化产品的同时,还致力于打造定制化的社区服务,包括医疗、教育、生活等等,围绕线上平台,打造线下全程服务模式,提供极佳的线下客户服务与体验。

(郑牡丹)

宁波“阳光征收” 进入掌上时代

近日宁波市征管办传来消息,为进一步深化“阳光征收”,方便被征收群众了解查阅项目进展情况和相关信息,由该办开发的“宁波房屋征收”微信公众号已正式上线。市民可登录微信平台搜索“宁波房屋征收”公众号或扫描二维码进行关注。

该微信公众号除了日常的征收即时信息发布,还设有政策法规、社会公众和被征收人三个栏目。广大市民可以通过“政策法规”一栏,查阅到国务院、浙江省征收补偿条例、宁波市征收补偿政策以及各县(市)补充规定等政策法规文件;“社会公众”栏目,收录了征收项目列表、项目概况、征收决定、项目公告、办理指南等内容;“被征收人”栏目,主要面向被征收人个人,可输入身份证号查阅本人被征收房屋的调查结果、评估结果以及补偿结果等内容。市征管办将根据政策调整以及项目推进情况,实时对各栏目的内容进行更新,以方便被征收人及时掌握最新的征收补偿动态。

(李运 郑牡丹)

5月全国32城楼市开门遇冷 一二三线城市成交全线下滑

据中国指数研究院日前发布的数据显示,5月首周(5月2日至8日),中国32个主要城市新房成交面积环比下降25.2%,一、二、三线代表城市成交环比全线下滑。

其中,一、二线城市环比降幅均达到26.5%,三线城市下滑18.6%。同比来看,一线城市与去年同期相较新房成交下降23.6%,二、三线城市同比均仍在上升区间。

从下滑最为明显的一线城市来看,上周北京商品住宅成交面积环比下跌42.53%,同比下跌31.51%;上海商品住宅成交环比下降28.74%,同比下降34.05%;深圳的下滑更为明显,上周当地商品住宅成交环比下降49.32%,同比下降76.15%;前期涨幅稍小的广州尽管环比下跌11.76%,但同比上涨22.5%。

中指院将5月一、二、三线城市成交的全线下调归因于房地产市场的周期性

回落。事实上,从累计同比来看,仅北京和深圳新房成交量有所下滑,其他30个城市均呈增长态势,其中天津和南京同比增幅超过100%,天津涨幅最高为149.06%。

一线城市成交加速回落的态势,让中国楼市热点发生了转移。事实上,在4月份,京沪深三城二手房市场均出现了成交环比接近腰斩的急速降温。与此同时,惠州、昆山、中山、厦门、苏州、廊坊、南京、珠

海等一线周边以及热门二线城市“接棒”成为楼市火力最为集中的地方。

有观点认为,楼市热度从一线向二线城市、部分省会城市及城市群的核心城市转移是中国官方所乐见的。如此方能为一、四线城市去库存营造适合的环境,还能防范一线已然较高的房价过快上涨,扩大泡沫风险。不过,未来随着“因城施策”思路的进一步推进,过热的一、二线楼市或将继续实施调控。

(宗和)