

# 宁波半年卖了1000多套别墅 同比增长超四成

## 总价300万以内的经济型别墅优势明显

伴随普通住宅市场的欣欣向荣,今年别墅市场的成交量也画出了一条漂亮的上扬曲线。据宁波南天房产研展部的相关数据显示,截至6月28日,宁波市六区今年以来成交别墅、联排、叠加等别墅产品1029套,相比去年同期增幅达42.52%。

其中,经济型别墅是别墅市场的中坚力量;高性价比的小别墅项目表现抢眼,踩准了这一轮改善需求集中释放的窗口期,将宁波别墅市场成交引至一个新高度。

记者 郑牡丹

### 上半年别墅销量明显抬头

去年以来,甬城楼市成交整体强势走高,热度也传导至别墅市场。在今年1-6月份的别墅单月成交量中,1月、3月、4月分别同比增长72.7%、265.4%、88.8%,4月份更是以238套的成交量冲上去年以来的最高峰。

“感觉今年别墅更好卖,销售周期在缩短。月均成交量比去年多了五六套。”北仑万年乐享世界的相关负责人张先生表示,上半年销量达到60套左右,套均总价为170万-180万元。

像万年乐享世界这样总价较低的经济型别墅,在别墅市场上性价比优势明显。今年1月至今,宁波市六区别墅销量排行前十榜单上,总价300万元以内的别墅占据七席,比如雅戈尔新城、万科城、美的蝴蝶海、世海海春晓等,单价在0.8万-1.7万元/平方米,套均面积在160-220平方米之间,上半年销量最多的有102套。

有业内人士表示,相比一些单纯的豪宅别墅项目,这类低总价、多赠送的经济型别墅舒适、亲民,让更多家庭具备消费能力,也吸引了不少首次置业的刚需客户“一步到位”。

### 户型150平方米以下的小别墅受追捧

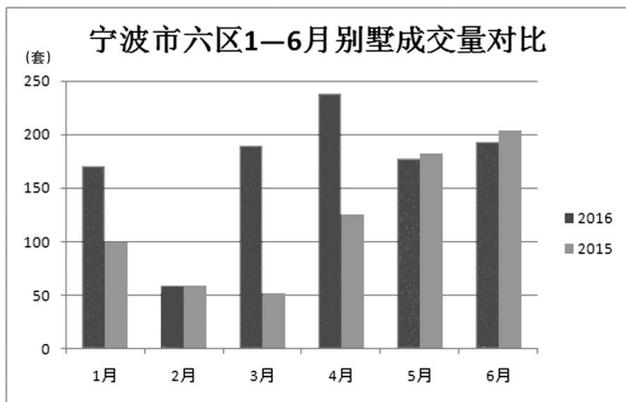
在近期的成交榜上,户型面积更小、区位优势明显的轻奢型小别墅“异军突起”。原来,宁波别墅市场走起了“瘦身”之路,越来越多的房企将别墅产品线精小化。

近日,金地艺境推出50多套面积约137平方米、实得约200平方米的联排小别墅,首开当日实现2小时热销八成的好成绩。

“还有150平方米不到的别墅啊,地段也不偏。”有改善住房条件计划的市民王先生一家很是欣喜,“面积小,总价低,300多万元就可享受有天、有地、有花园的生活了。”

早在去年8月,开元九龙湖畔春漫里也曾推出200套四期小联排产品,135平方米的户型,实际可得面积约260平方米,总价约170万元,首开当天去化超八成。“地段不错的高层也要这个价格,性价比很高。”相关人士陈经理表示,200套小别墅已经卖完,购房者多为宁波的中产阶层。

华润卡纳湖谷自去年11月起推出127平方米的双拼小墅和104平方米的联排小墅,均有大空间赠送。“总共规划230来套,上半年销量挺可观,出货七八十套,目



前只剩下十来套了。”项目相关负责人高先生表示。

这样一看,小型别墅的市场表现都挺不错。“小别墅有别墅产品的属性,附加值和功能性较强;在总价方面也兼顾了中产阶层的改善需求,热销不难理解。”某楼盘的营销总监说。

一位资深业内人士表示,以前宁波的别墅市场开发讲究“豪气”,面积大多在三五百平方米以上,价格动辄千万,产品去化速度不甚理想,小而精致的小型别墅在这种情况下应运而生,为开发商缩短了销售周期,也提升了市场接受度。并且,随着中产阶层群体的壮大以及改善型需求的增长,这类面积小、总价合适的轻奢型别墅会成为未来别墅市场的主流。

## “合租”成毕业生租房首选 偏爱两室一厅和三室一厅

毕业季来到,学子们收拾行囊走出校园,面临的第一件事便是租房。宁波房屋租赁市场随之升温。

由于优质房源租金较高等原因,大多数毕业生仍选择合租,偏爱学校周边以及地铁沿线区域。不少房产中介表示,毕业季租房热起来,咨询、看房量增多。

记者 郑牡丹

### 租金变化不大 看房的多 成交的少

“眼下到了大学毕业生租房的高峰期,大多是结伴而来租房的。”宁波中山西路天一家园一门店的业务员小姜介绍,毕业生因为经济能力有限,又想住进设施齐备的套间,都会选择最实惠的合租方式,看房最多的是两室一厅和三室一厅。

小姜说,这个月来,他接待进店求租的大学毕业生的有十来组;但最后他们都没有通过门店租房,无一例成交,要么是嫌房子太旧,要么是因房租不合心意。

在海曙、鄞州多家房产门店,一些中介业务员也碰到类似的情况——“看房的多,成交的少”。房产中介业务员翁阿姨举例说,西门口附近两室一厅、90多平方米的精装修房子,2200元/月,即使两人合租的话,每人也需要负担1000多元的房租。这个月有两个学生看了再看,后来也是不了了之。

眼下虽为租赁旺季,但宁波市场租金未见明显涨幅。据21世纪不动产宁波区域统计,6月至今该中介机构租赁180套,套均租金2342元/月;去年6月套均租金为2439元/月。“毕业季市场上租金还比较稳定,没有太大波动。”21世纪不动产宁波区域营

销总监白文欣表示。中介公司甬旺房产的相关数据也显示,租金变化不大。

### 学校周边、地铁沿线区域 成毕业生租房首选

北高教园区的大四毕业生小周,刚刚在市区一家外贸公司找了份工作,因暂时没租到条件合适的房子,一直借住在本地同学家中。小周的公司就在地铁口,所以合租“地铁沿线”,上下班方便。“看了市区的几个地铁沿线小区,都是老房子。希望能租到装修稍微新点的房子,设施齐全。”小周说。

“这个月接待了好多毕业生,工作都落实了,都想租地铁房,距离工作单位越近越好,上下班‘无缝对接。’”位于解放南路的一家中介门店业务员表示。

对于不少囊中羞涩的学生来说,学校附近的房源也备受青睐。工作已经定在海曙一培训机构的小袁,已经与同宿舍的外地姑娘一起在大学附近的甬江村租好了房,房子是通过在学校论坛发帖找的,前几天刚交了押金。她表示,地铁2号线通车到校门口,到公司只需20分钟,交通便捷;而且学校周边生活设施配套周全,生活成本低,还可以偶尔享用学校的公用设施。

### 业界动态

#### 丰汇城打造 新加坡一站式品质生活

上周日,由新加坡丰树集团开发的宁波丰汇城正式揭开面纱。据介绍,丰树集团将丰汇城定位为一个有商业广场、有住宅、有医疗、有景观的新加坡一站式生活大城,一个国际化精制花园住区。

在花园方面,丰汇城打造了九大浪漫主题花园、六大活动主题广场,配合沿河风光带、有氧慢跑跑道等,全时段、全方位为业主打造实用性的生活轨迹花园集群。在软实力上,丰汇城携手绿城物业,将为业主们提供24小时物业服务、30分钟免费上门服务、健康讲座、各年龄段社区文化教育服务,还有丰汇城定制专属线上服务App等。

此外,丰汇城将为业主们带来区别于传统购物中心的、全新的购物体验。其中,特别增加全家庭体验,引入创新业态、亲子组合等,打造一个以“家庭体验式消费”为主的购物中心。

与美华国际妇儿服务机构签约联合,让丰汇城成为宁波首个高端妇儿中心引入社区配套的高品质社区,业主不出小区就能享受产科服务——准妈妈可以在美华获取孕育知识、分娩及产后护理等全方位的服务。

另外,还有宁大附校的教育为孩子成长护航保驾。总之,业主的品质生活追求,势必会因丰汇城国际化花园住区的到来而有一个全新的跨越。

(郑牡丹)

#### 央企再造上海远郊地王 楼面价是周边二手房两倍

继本月顾村、嘉定、泗泾接连推高上海“新地王”的标准之后,昨天上午,浦东新场上海迪士尼旁边的一块纯宅地被央企中粮以24.4亿元的价格拍得。

地块楼面价达到35744元/平方米,扣除5%的保障房等不可售部分后,实际楼面价达到38300元/平方米,溢价率近236%。

总价、楼面价、溢价率均刷新此前由嘉定徐行镇06-04地块创下的纪录,标志着新“三高”地王的产生。

按照业内人士预测,未来该项目保本售价在6万元/平方米,是目前周边次新房的2-3倍。

此次拍出的地块为浦东新区新场旅游综合服务区A10-1地块,位于上海郊环以外,距离人民广场直线距离30公里,距离迪士尼12公里,距离浦东机场18公里。

## 6月全国首套房平均房贷利率为4.48% 已降至历史最低

昨天,来自融360的《2016年中国房贷市场6月报告》新鲜出炉。该报告统计显示,今年6月全国首套房平均房贷利率降至4.48%,历史最低。

据融360监测数据显示,本月南京地区17家银行中,平均利率折扣为9折,平均利率为4.41%,优惠占比高达100%。首套房贷款利率方面,北京银行从上月的8.5折上升至本月的9折,其他银行较上月没有变化,17家银行全部执行9折优惠利率。首套房首付方面,17家银行全部为2.5成。而在二套房贷款政策方面,17家银行首付比例均为4.5成,二套房利率均为基准利率上浮10%。

从全国来看,6月的二套房平均利率为5.39%。而去年同期,二套房利率高达6.21%,本月同比降低

0.82%。据融360监测的35个城市531家银行中,除8家停贷银行外,共有516家银行执行基准利率上浮10%,比上月增加5家,是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有2家,较上月持平,为二套房最低利率,其中大连、长春各1家;执行基准利率上浮5%的有1家,上浮15%的有1家,上浮20%的有2家,另有深圳的广州银行上浮40%。

从上述数据不难看出,国家是鼓励百姓买房的,利率的同比下降,无疑让房地产市场更加火热。不过,一二线城市未来的房价会受地方政府房地产调控政策的影响,未来房地产调控政策将不仅仅是分城施策,更多地将会升级到“一城一策”。

据扬子晚报