

# 限购松绑迎来成交小翘尾 盘点 2014 热销住宅项目

据南天房产研展部统计,在7月27日至8月2日期间,市六区住宅成交678套,环比增加114套;成交金额10.27亿元环比上涨46.92%;别墅成交44套;成交面积环比上涨23.83%。这是限购放开节点的一周统计,呈现出量价齐涨的趋势,不过之前“口头放开”,以及购买者对政策放开的心理预期,市场的反应也在意料之中。

业内人士坦言,松绑限购放出的成交量,虽然含有部分之前双方签订了“线下协议”,放开限购后,转网签备案的情况,但是售楼处重新开始热闹,将提振市场信心。

从21世纪不动产提供的二手房7月份成交情况,7月份住宅均价为13484.3元/平方米,环比6月份下降1%,现在房价下降大趋势并没有改变,目前二手房市场量价齐跌的表现与2008年的楼市极为相似。值得一提的是7月份周成交量呈现逐周上升的趋势,限购放松后这种趋势还会持续。

那么限购放开后,一些具有代表性的楼盘现场又是如何?操盘者又是做怎么样的调整?笔者就此采访了宁波多处售楼处。

陈诗虹/文



## 打实景体验牌 改善型需求入市明显

上半年,诸多改善型产品谋求“逆市”突围。荣安中央公园项目无论是价格榜单,还是在区域板块上,都是改善型楼盘的主流代表。在限购放开后,中央公园的售楼处就出现“异动”,不少陌生面孔大量出现。“我们准备将中央公园的整体园林景观全部实景做出来。”项目负责人徐悦超称,目前售楼处和样板区处于高负荷状态,改善型购房者更加在意现场实景体验,因此下一步将开放中轴整体园林实景和地下大堂、车库等多点位的实景空间。“除了原来比较受欢迎的10号楼和11号楼的84%高得房率的经典户型外,还有新开的15号楼140平方米户型,市场对超7米宽的大露台,和适合“二胎”的大户型设计表示认可。

“逆势情况下做精装,从荣安府到荣安中央公园,甚至是接下来的荣安香园,精装不是简单的材料添加,而是维护服务附加

值。”荣安房产董事钟卫民认为,限购放开后,开发商目的就是去库存,但是在高库存面前,只有高性价比的房源才能迎合改善型需求。据透露,为了应对市场变化,中央公园项目12号楼火线加推,而这批房源也是这个楼盘中性价比最高的。

## 看重户型优势 区域性选择突出

针对刚需客户而言,限购放开反而加速开发商推盘节奏,也给自己增加了更多的选择余地。位于城西的嘉乐星城,售楼处现场马向东经理告诉笔者,早在限购放开前,鄞州的部分放开已经有了一些成交量的增加,在首批近200套的房源中,去化了100套以上,购买者大都集中在古林、集士港、横街地区。“受制于高端配套条件,我们主要在户型设计上下功夫,除了78平方米的刚需户型外,104平方米的户型吸引不少首改客群,一部分从海曙区域过来的购房者,就是看中了户型空间,选择首次改善楼盘在嘉乐星城。”

同样位于城西的维科馨院,上周末也被动地

将主力户型127平方米的一栋新楼列入到销售单上。维科城西置业总经理助理桂汪霞表示,在限购松绑后,售楼处来访的客户明显增多,且地域性明显,从观望到成交的转化率提高不少,甚至周末出现了初次来访成交的现象。她分析:依托于维科馨院,包括之前的别墅项目,产品规划上比较齐全,而且维科也是较早地在城西开发的品牌房企,加上优势户型和城中稀缺的城市型别墅资源,是短期热点过后逆势热销的基础。

## 爆发不如预期 “治标”还需“治本”

在改善购房者中有较高的比例为“卖一买一”类型,即要先将房屋出售之后再行购买的改善型购房者。“限购放开以后的成交数据,没有明显上涨,限购放开影响短期内有限,按经验来讲一般政策出来都有1-3个月的消化期。”21世纪不动产宁波区域营销经理白文欣表示,“从成交来看确实是有上升,但应该不全是因为限购放松的缘故,限购导致成交上涨应该要过段时间才能体现,有些人都在等银行利率下来或限贷放开再考虑。”

“可以缓缓,接着快跑。”热销楼盘新中宇维萨目前只剩60套左右的房源,宁波宇东房地产总经理唐震宇戏言,限购放开给价格战怪圈中的开发商指了条新路。就购房所需的资金压力对普通人来说还是非常不友好,不放贷,市场购买能力有限,他对后期成交的持续性,保持谨慎的态度。

当笔者追问及时回笼资金是否会抄底土地市场时,唐震宇只给出了四个字:“多看少动。”

高起的库存量使购房者选择性增多,同时房价的探底,使得部分观望已久的客户趁此时机抄底造就了不少楼盘2014年的逆势热销,现在迫不及待地松绑限购,改善供求关系,让市场自己来主导,也在意料中走出一波“筑底回暖”的姿态,但总谨记那句话“在恐慌中抄底,在疯狂中离场。”

## 【维科·馨院】限购松绑,最后特惠价格抢占天一丽墅

约192㎡实享超260㎡有天有地花园丽墅  
根据宁波市住建委发布的消息,从2014年7月31日起宁波楼市取消限购。此番楼市松绑使得改善住房不再受限,住房合法升级,同时标志了宁波房地产市场的春天来了。在市场回暖价格上升之前,把握住购房时机,抢占地段价值高、最具稀缺性优质房源是购房者当务之急。维科·馨院在售高品质万人社区,超高性价比是您购房的上佳选择。

约4.5公里直步天一,典藏城市核心地脉  
买房子,首选优越的地段与醇熟的配套。维科·馨院,近50万方大城原味老海曙生活圈,雄踞城市黄金十字中轴,南北万达、天一商圈、奥特莱斯商圈四大商圈如众星拱月般360°环绕,享城市生活配套,更有水岸枫情6年醇熟生活场,在保证优居生活的同时,未来潜力无可限量。

低密度有氧社区,以人为本的生态规划标准  
人与自然相辅相生,好房子要有好生态。维科·馨院,泊于水岸之上,秉承高端豪宅标准打造院内生态环境,配有约288米水岸生态走廊、约4700㎡中央景观花园、约1060米有氧漫步道以及多组团景观小品,极目无遮挡视野,步移景异,丰富绿化畅享天然氧吧。

约192㎡实享超260㎡,5“馨”品质闪耀名城  
精工造——英伦风尚,穿越百年的建筑经典;高附加——阳光首层,实享超260㎡空间;宽露台——南北双露台,无敌环景视野;大尺度——6米大面宽客厅,自在居家生活;多功能——多套房设计,功能齐全居住舒适。

在宁波楼市限购取消之际,楼市回暖价格上涨在即,老城央绝版丽墅可遇而不可求,限时优惠即将结束,错过不再。

## 格兰晴天 幸福起点

“七夕下午,药行街附近惊现逃婚新娘,身穿白色婚纱从天一教堂跑至天一广场,引来众多路人纷纷围观劝说,从家属对新娘的劝说中得知,新娘逃婚是因为新郎因工作迟到婚礼。新郎匆忙赶到后,百般道歉与真情告白,在围观情侣的帮助下,新郎终获新娘原谅,与众不同的经历给这对新人及现场情侣们一个不一样的七夕回忆。”

新郎是格兰晴天项目置业顾问,新人欢喜相拥后,格兰晴天为现场情侣送上玫瑰花、巧克力,在特别的日子,祝福在此见证的每一对恋人。“你在,就是晴天”令本该充满爱的日子更加温暖人心。

“有情人,住晴天”格兰晴天祝福天下有情人终成眷属,也希望带给所有有爱的人一个温暖家。社区内设计12班制星级幼儿园、社区书吧、架空层泛会所、社区公共区WIFI覆盖、4点半学校、免费社区巴士……以全方位贴心建设,营造宜居的幸福家园。新市府南约3.5公里,是格兰晴天一直以来的一个区位标志点。

据悉,格兰晴天目前推出的房源,功能极致的户型规划,足以媲美多层的实际得房率,是市场上不可多得优秀房源,约82送9平79万起,约104送10平107万起,约116送13平123万起,以诚意赢取市场热销。

银翔装饰工程

# 周日

# 银翔装饰

# 夏季家装会

有限公司

01. 报名成功并上门签到客户, 送精美礼品一份;

02. 下订送金龙鱼油两桶, 并提供2套设计方案;

03. 下订抽大奖, 人人有奖 (奖品有中央空调、32寸彩电、微波炉、电子秤等等);

04. 签订施工合同 (精品设计收10元/平) 普通设计费全免;

05. 签订施工合同享受管理费收10元/平;

06. 签订施工合同送整套多乐士金装五合一乳胶漆 (彩色乳胶漆除外并不抵现)。

现场设计潮流解析, 热门小区案例展; 优秀项目经理陪同参观不同阶段施工工地, 让您全方位体验!

时间: 8月10日(周日)

地址: 江东嘉汇国贸大厦B座710-712室

报名方式: 13336656268 87808162

QQ: 1435061472

微信: nbyxzs

网址: www.insho.cn