

# 楼市成交“小阳春”能否持续?

## 宁波地产大鳄谈后市发力

### 观点1 后市发力依靠品牌

**据** 南天房产研展部统计,在8月10日至8月16日期间,市六区住宅成交807套,环比减少15套;成交面积9.62万方环比下降8.75%,成交金额12.70亿元环比上涨5.48%;别墅成交35套,环比减少6套。显然,市场并未给限购“松绑”的月考一个令人满意的分数,短期高峰后的小幅回落也在意料之中。

值得关注的是,热销楼盘呈现出阵营发生分化的现象,在备案成交居于前列的483套房源中,主要成交项目如国骧宜家华府、恒威国际城、万科金域传奇、万科公园里、印象巴黎等,其中国骧宜家华府62套;恒威国际城49套;万科金域传奇47套;印象巴黎27套;万科公园里77套等都是市场中主流获得肯定的楼盘项目。

那么短程冲刺后的楼盘项目又是如何?操盘者如何看待政策升级节奏?笔者就此采访了宁波两家有代表性的开发商。

陈诗虹/文

不可否认,市场在限购放开后短期存在冲高回落,而现阶段热销楼盘分化加剧更加明显。业内人士表示:在去库存走销量的大前提下,购房者更加理性,往往选择品牌开发商和高性价比的楼盘项目,而不是单单看重价格。

从雅戈尔置业了解到,包括雅戈尔置业其他在售项目,尤其是10日新开业于东部新城的雅戈尔明洲,当天去化已近八成,高层均价17000元/㎡,小高层均价22000元/㎡,也成为东部新城水乡邻里核心区域品质盘的代表。“多数客户基于东部新城未来前景,尤其是交

通、规划配套设施的进一步完善,而选择下单明洲。”项目负责人称,雅戈尔明洲位于都市新中心东部新城核心区,以万千繁华为邻,就已显珍贵,而明洲又同时拥五大水系公园环绕,枕水城央的同时更拥市中心不再有的超低密度,以及超大南向面宽、大空间赠送的户型以及斥巨资打造的多层次立体观赏桥,搭配无边园林体系,吸引了不少改善型购房者的追捧。

企业的品牌效应结合高性价比项目,成为限购放开后热销推手。以高层116平方米套型为例,加上赠送面积实际面积可达132

平方米,做到三房两厅两卫的舒适户型,拓展面积达16方,折算后单价约一万三。作为东部新城公认最好的居住地块之一,明洲这一开盘价格不仅较去年拿地时业界预期下调不少,相比同区块的在售楼盘,性价比优势亦是一目了然。包括为小区统一立面形象、免费赠送给购房者的中央空调配套,也是人性化的增值优惠。

值得一提的是,热销房源中138和139平方米的舒适户型目前销售较快,目前主要热销楼栋基本当天售罄,“四房朝南,短进深加上合理价格成为区域内稀缺的产品。”受到市场的热捧。

### 观点2 新一波“抢购热潮”即将袭来

从宁波万科了解到,此前万科公园里、金域传奇两大项目首开热销,不仅赚足市场人气,还获得业界广泛声誉。“在楼市的上半场,客户选的是产品;而到了楼市的下半场,客户选的是品牌。”万科营销总监张强告诉表示,在坚持精工品质与住宅性能的同时,万科好服务也成为众多购房者选择万科的理由。“万科是全国最早提出并实践全面装修房战略的房地产开发企业,目前宁波万科旗下绝大多数项目均已实现装修成品化,装修成品方案得到了市场及业主的高度认

可。”据透露,本次万科旗下7大楼盘包括云鹭湾、江东府、公园里、金域传奇、万科城、金色城市、金域国际,在8月23日同一天展开加推、特惠房优惠和开放认筹等营销动作,以此空前盛况再一次引领甬城楼市。可以预见,新一波“抢购热潮”即将袭来。

“万科在市场压力下,通过好产品、好服务去赢得市场的认可。政策暖风劲吹无疑也是不可忽略的战略布局背景,解限的

背景乃至楼市成交提升都带来了强有力的购买信心。万科深入研究客户需求,通过成品装修全面家居方案,以家政空间、室内收纳系统等妥善解决大多普通人全周期家庭生活需求,并通过对各项目产品主题示范区的打造和万科物业服务品质的提升,靠产品和服务去打动客户,在市场平稳的时候,客户优选的自然是万科。”张强称。

业内人士坦言:未来认房不认贷的信贷政策可能极大的释放改善型需求,浙江省已经有城市实施了,宁波不排除会跟进的可能性。

## 幸福山水城二期

首付2.7万起,最高送15万豪装



同时,恒大山水城还在社区里配置了温泉会所、水疗养生区等功能区域,让业主无需远行,在自家门口就能享受到温泉带来的惬意生活,是宁波少有的“温泉”资源社区。另外,项目规划总投资高达30亿的五星级开元度假村、四星标准的九龙山庄等

2014年,楼市起伏不断,纵观整个市场,高库存之下,业内都对新盘发售持谨慎的态度,但是宁波恒大山水城却呈现出难得的逆势热销现象。值得一提的是,恒大山水城二期50-130㎡御湖美宅在5月开盘后,当日2小时劲销1.5个亿,接近“日光”。分析热销原因,购买山水城的业主们表示对恒大地产的品牌实力,以及二期幸福里首付2.7万起,最高送15万豪装的优惠活动有很大的吸引力。

不可否认,恒大山水城项目坐拥九龙湖畔,沿九龙大道至宁波主城区仅18公里。除了区位优势十分便利,项目位于九龙大道东侧,九龙湖镇政府南侧,是未来九龙湖风景区配套与城镇规划区核心区域,还有社区内部配有500㎡室内恒温泳池、250㎡儿童娱乐天地、650㎡健身中心、550㎡休闲广场、200㎡社区超市,还有社区卫生服务中心和银行、药店……配套设施完善,也是受市场热捧的原



陈诗虹/文

## 仙峰环合中心 与航运企业共赢



19日下午1点30分,由江东区物流办、航运协会和环合中心二期共同主办的《航运大讲堂——移动互联网时代航运企业的商业模式》第一课在环合中心1号楼大堂隆重启幕。参与本次活动的嘉宾均为宁波航运、货代、物流企业,而在环合中心已购客户中,约有20%的企业主是来自航运物流行业。

在谈及为何有如此众多的航运货代企业选择环合中心,环合中心负责人上官戈见为此解释道:五大原因成就环合中心的成功。论地段,环合中心占据了东部新城中心之中心,与市行政中心并排而

立,环合中心二期更是位于市行政中心20米政务圈的绝版位置。文化广场、宁波中心、城市之光等环伺左右,当之无愧的核心焦点。论配套,航运中心、金融中心、宁波中心排布周边,呈众星拱月之势;多家大型金融机构为企业提供多元化的金融服务支持;鼎泰丰、上井……知名餐饮品牌云集;嘉裕大酒店、逸东豪生大酒店、泛太平洋大酒店等五星级酒店环绕,充分满足环合中心业主商务需求。论交通,地铁一号线和规划中的五号线途经本案,纵横甬城;宁东路、海晏路等路网四通八达,至江东、江北、海曙、镇海、北仑均极其便利,全速推进高效商务。论生态,环合中心有多水系景观:一期三面水系如同“玉带环腰”;二期由宁东路和市行政中心西侧的人工河双面环抱;东南面有规划28万方的市民广场,超大中央草坪绿意葱茏,绿色的景观和宽阔河景,为环合中心的业主带来赏心悦目的风景,生态景观得天独厚。论品质,环合中心一期12米高大堂尊贵尊崇;6部极速电梯从容大气;环合中心二期罕有独栋8000㎡小面积建筑,58-1060㎡的空间满足商务领袖的定制需求。

## 以140平留驻万亩湿地公园

——荣安·中央公园完美140㎡,豪装大四房全城争藏



荣安·中央公园尊崇一直来的全明设计风格,将窗外的江园盛景引入室内,将空间进行突破性功能设计后的140㎡豪装完美大四房,在众多户型中脱颖而出,成为炙手可热的户型之一。光照突破:南向面宽约10.8m、三开间朝南,全明通透。在荣安·中央公园140平大四房里,特别设计了约10.8m朝南大面宽,让客厅、主卧、儿童房都

向阳而生,无论哪个角落,都有阳光如影随形。尺度突破:约7m超宽阳台,瞰江赏公园的“空中花园”在家中拥有一个约7m宽近14㎡的物超所值的大阳台,可凭栏眺望,一线奉化江景甘作视野一角,90万方湿地公园的鲜氧扑面而来。格局突破:独立多功能房,演绎空间百变大咖秀。一个完美的居所,拥有独到之处的空间布局才更优选。独处一隅的北向多功能室根据家庭需要,可将这块小天地打造成衣帽间、书房、工作室或棋牌室,在这休憩、会友、阅读,一房多用,满足你对生活的各种追求。空间突破:带独立书房、衣柜的南向儿童专属套房。荣安·中央公园140平大四房为孩子预留了专属的成长空间。南向次卧与景观小书房一脉相连长约16㎡的儿童专属套房,自带独立景观书房及衣柜,为孩子的锦绣未来倍添美好。