



4日~10日宁波各区存量对比图

在地铁口附近买房 对您有多大吸引力？

说楼市



在宁波轨交迈入十字线网时代的当下，居于地铁口，成了购房者购房的条件之一。其实，早在轨交1号线一期开通前，“地铁房”成了一些开发商的噱头，部分周边稍远的项目盘也想往上靠。

昨日，记者从透明售房网上查询到，鄞州大道附近一紧邻轨交2号线站点的楼盘，共推出房源1377套，当前销售余量仅剩22套，成交均价为11500元/平方米。一销售顾问称，百米就能抵达地铁口，成为不少置业者下定的促使因素。

在地铁口附近买房，对您有多大吸引力？

记者 张颖



轨交因素对购房者有影响

“虽然，新广告法明文规定‘地铁边’等词语不能出现，但这依旧是一个很好的宣传词，在一定程度上也能推动房销。我就是其中被吸引的人之一。”工作不足3年的小许，不久前刚买下临近轨交1号线高桥站的一套房。

“相较于拥挤的公交，轨交的准点率更高，可以将早晨原本不充裕的时间高效利用。”他说，房价是至关重要的因素，但在有限资金下，平衡更多优势因素是最重要的。

关于“地铁房”，网络有一套说法。即，地铁站点步行5分钟可到达的房子称为“正地铁房”；10分钟内到达的称为“准地铁房”；15分钟内到达的称为“近地铁房”。当然，很多楼盘都是计算项目和地铁口的直线距离。

有房产开发人士认

为，轨交因素对于购房者有一定的影响，但不同客户对其的需求度不同。而且，在同是“地铁房”的前提下，楼盘自身的品质、周边生活配套设施的完善度、人文等因素、与市区的距离等，都在决定着其价值高低和市场接纳度，同时也在决定着生活的舒适与否。如城西与东部新城，拥有着不同的市场价。

按照宁波当下的轨交布局，一些站点会与城市商业综合体“汇合”。新型商业地产项目结合轨道交通的便利，可以激活一个区域板块，形成新的城市商业副中心，从而促进单一城市中心向多个中心发展过渡。

轨交一号线上有世纪东方广场，二号线上有来福士广场。

“具体到是否能带动

客流、提升销量，还是要看综合体的定位、体量和它辐射到的地块，此外和地铁站点的等级和周边区域也有关系，外滩大桥站和福明站，都是能够聚集到一定客流的。”房产资深人士袁亚刚认为，商业综合体和轨交的融合，能够扩大对周边区域民居的服务影响，继而扩大地块吸引力。

“自从2号线与1号线接驳后，去来福士和鼓楼一带方便多了。以前，就近在周边的小型商场解决日常逛的需求，如今这个时间差完全可以忽略。”家住临近世纪大道的张女士说，曾经后悔买的房离市区有些远，但在轨交开通后，距离已不是问题。对她来说，地铁缩小的不仅是城市各区域间的距离，还稍微带动了一下该小区的房屋买卖。

上周商品住宅成交量 环比下跌31.3%

改善性购房占比超过50%

来自中指院宁波分院的数据显示，上周（4日~10日）商品住宅成交784套，较上上周减少358套，下跌31.3%。成交均价为13691元/平方米，较上上周下跌4.74%。

从成交量上看鄞州区成交370套，成交面积4.35万平方米，在各区中排名第一；从成交均价来看，江东区成交均价为24555元/平方米，在各区中成交价格最高。

截至7月10日，宁波市区商品住宅可售套数为34611套，可售面积为467.45万平方米，较上上周下跌1.30%。其中鄞州区存量最大，可售套数

为12666套，可售面积为162.71万平方米。

根据成交结构分析，上周改善性购房占据了主导位置。上周宁波市区成交结构以120平方米~144平方米品质型改善住宅为主，总共成交277套，占比38.19%；其次是100平方米~120平方米的首改型产品，占比19.34%。此外，180平方米以上的户型成交占比12.21%，居第三位，超越80平方米~90平方米面积段。

中指院宁波分院分析师表示，7月是传统意义上的销房淡季，但改善性人群的需求依旧维持在一个释放状态。

记者 张颖

上周楼盘销售排行榜（按销售面积排名）

项目名称	区县	成交套数（套）	成交面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（万元）
万科大都会	鄞州区	83	9760	16439	16044.52
芦湾家园	北仑区	49	4735	5566	2635.8
领尚	北仑区	39	4341	9697	4209.25
合生国际城	镇海区	25	4014	9278	3723.67
金地风华东方	鄞州区	26	3560	22514	8014.16
美的蝴蝶海	北仑区	33	3334	6352	2117.81
雅戈尔东海府	鄞州区	13	2561	14948	3828.55
公元世家	镇海区	20	2413	9683	2336.25
农房领峰	北仑区	17	2340	13385	3131.99
领御	北仑区	18	2151	10972	2359.74

据中指院宁波分院

“租户”更在意地铁因素

相对于一手房市场，二手房市场对于地铁因素的反应更为冷静。

“可以说，二手房买卖方面几乎没有特别的需求体现，至少目前还没有这方面可供的数据作支撑。”南天房产副总经理郑桂良称，宁波当前的轨交脉络并不像北上广那般错综复杂，但其拓宽城市轨交圈，对范围内的房源销售或有一些带动作用。

相较于二手房买卖，租房市场对“交通”的包容性要大得多。据南天房产的数据显示，租房热门区域主要集中在江东、鄞州、海曙，越靠近轨交等公共交通便利的房源越好租。

来自21世纪不动产宁波区域的近几个月的租赁数据显示，一号线周边的比如华光城、中山小区、天一家园，2号线周边的鼓楼附近的老小区、轻纺

城附近的房子租得还不错。

“轨交站点附近的房子几乎不会空着，挂出来就会被租走。”郑桂良说。

据了解，对于中介来说，地铁附近房源对于租金的影响并不明确，但线路的开通确实拉大了沿线出租房源的“战线”。近市中心和次中心的一室户、二室户房源较受欢迎。月租金1000元~2000元的两房户型比较容易出租，月租金2000元~3500元精装修三房及四房也有一定市场。

那么，租客对地铁房是怎么想的呢？他们心中似乎都有一本“明白账”。

就业不过三年的小夏，在天一附近上班。刚毕业时，她与朋友在鼓楼附近租了一套老小区的房子，4楼，65平方米，当时月租金2100元。轨交一号线开通后，她和朋友就

搬到了高桥附近比较新的小区，带电梯，60平方米，月租金1600元。

小夏说，以前坐公交两站路，心情好时会步行上班。现在每天上下班来回双程全票价8元，按照一个月22个工作日计算，95折后需要支出167.2元，还不算额外的加班加趟。若使用月票，当下是100元一张，限用50次，是较为划算的。

“单算房租和交通支出成本，同样在轨交站点旁，距离差得挺远，节省下来的也不过两三百元。”小夏说，自己和室友更想住较新的出租房，但会牺牲上午多一点的休息时间。她认为，主要还是看租客自己怎么选择，但轨交带来的便利性显而易见，但对于租房后，不同地段的生活成本似乎没有拉开明显距离。