

7月楼市未“歇夏” “新海曙”成关键词

进入7月以来，宁波楼市似乎并未归于平淡。不少网友通过“宁波新房客”微信平台给我们留言，“每一次拍地都会刷新吃瓜群众的三观!”、“最近看到几个新盘，不知城西后市如何?”、“姚丰片房价还会不会涨?现在买房合不合算?”

不难发现，“新海曙”成了本月购房者重点讨论的“关键词”。高价地的接连出让也频频撩动着购房者的心，已经买房的人欣喜“赚到”，来不及出手的人坦言“焦虑”，仍在观望的人表示“迷茫”……

海曙宅地年中开闸 土地热推高区域房价上涨预期

2017楼市下半场伊始，海曙区率先充当起了“急先锋”角色。本月连推三宗宅地，几乎承包了7月土市的所有看点。其中，7月12日，海曙姚丰地块经过171轮竞拍，被保利地产以楼面价19600元/平方米，另配建保障房面积600平方米竞得；7月19日，银亿以楼面价20140元/平方米豪夺海曙南门地段HS09-05-06地块，时隔一周再次刷新海曙区土地楼面价的单价记录。同日出让的集士港南片CX08-01-02c地块（剩余部分）则被碧桂园收入囊中。

行政区划调整后，海曙西扩的众多利好及公共设施和商业配套的日臻完善，使得整个新海曙迎来了全新的发展机遇。曾经无论是土地还是库存都极为稀缺的海曙区，迎来了城西巨

大的市场潜力和发展空间，尤其是区域内在售、待售楼盘“身价”今非昔比。此前，海曙金茂悦、中梁壹号院两个楼盘的热销已经让划归限购圈外的姚丰板块大热了一把。随着土地市场持续升温，房价上涨预期加重，显然也增强了开发商的推盘信心。

徐家漕片区万科望庐上周日抢先开盘，高层均价约20500元/平方

米，洋房均价约23000元/平方米，当天去化近8成；同片区内分别临近地铁一号线芦港站和徐家漕站的大发中山隼府和绿地观堂纷纷跟进宣传。

再看集士港板块，碧桂园碧玥府上周六举行产品发布会，主力户型建筑面积约115-260平方米；区域内另一项目荣安桃花源，目前已经开放外展点，其主力

一周楼市速递

新房成交维持千套水平 二手住宅成交环降11%

根据中指院宁波分院数据显示，上周（7月10日-7月16日）商品住宅成交1280套，较前一周减少156套，成交面积15.36万平方米，较前一周减少1.97万平方米，环比下降11.37%。上周商品住宅成交均价为16410元/平方米，较前一周下跌5.08%。

区域成交方面，北仑区在万年卡美丽亚及东方港城两个区域大盘的热销业绩助推之下，以单周成交400套，占比总成交量的31%荣膺首位。鄞州区和镇海区则分别以30%和22%的成交占比，位列第二、三位。

个盘销售方面，位于鄞州区东南新城的邻悦雅苑迎来集中备案，以成交面积24607平方米，成交金额33814.6万元一举夺得周成交面积排行榜和周成交金额排行榜“双料冠军”；北仑区滨海新城大盘万年卡美丽亚以成交面积24139平方米位居周成交面积排行榜次席；镇海区的中梁首府延续市场热度，以周成交15270平方米，成交金额22922.7万元成功跻身“双榜三甲”；而北仑区的另一热销大盘环球东方港城则以周成交24700.6万元排名周成交金额排行榜第二。其他成交较好的楼盘还有鄞州区的恒厚东城阳光、江北区的中铁建青秀澜湾、海曙区的金悦府等。

另据南天房产数据平台显示，上周宁波二手房住宅市场成交乏力，较前一周下降11.01%，成交均价为14206元/平方米，环比前一周下降4.89%。从成交区域来看，限购“圈内”成交占比为61%，“圈外”占比为39%。其中，海曙区领跑二手房住宅市场，成交占比为42.8%。

购房需求方面，建筑面积90平方米以下的二手住宅以“小面积、低总价”的优势，仍占市场主导地位，其中又以配套齐、房龄新、有学区概念的房源，更受首次置业人群的青睐，上周成交占比达58.09%。从成交客户来源情况分析，上门客户和老客户成为主要购买人群，成交占比分别为42.9%和31.4%。

记者 鲍玲玲

一手房市场“面粉”贵过“面包” 二手房成交价涨幅并不明显

通常情况下，房价的上涨会带动土地价格的提升，而这一轮行情却是土地价格的飙升带动了房价和成交量的上扬。镇海新城在年初的土拍市场“一鸣惊人”之后，几乎“霸屏”了三四月份的成交榜单；江北洪塘片区在土拍后迎来了区域成交高峰并吸引了宁波大市乃至周边城市客群的关注；而高新区东晟府、德信东宸、雍景湾等一批楼盘也

受地价影响，在售均价奔向30000元/平方米。

今年以来，镇海、北仑、姜山等地多宗土地楼面价已与周边商品房的销售价格相当，这也意味着这些地块上建造的商品房项目入市后，价格会比现在高出至少三分之一以上；高新区、江北区、海曙区优质宅地的出让更是将宁波地价推向“2万+”时代。“地价超越房价”会成为贯穿宁波土地

市场的全年基调吗？购房者的心理预期还有上涨空间吗？

上周，姚丰地块竞拍结束之后，就有网友在“宁波新房客”平台爆料称，有中介频繁CALL客，而报价也比平常稍高了一些。目前周边二手房的情况如何？记者随即采访了南天房产市场总监庄艳，她表示姚丰土拍后，房东上门咨询要求加价的

人数确实有所增加，但购房者依然保持了相当理性的态度。其主要原因是去年下半年和今年上半年二手房成交已经有很大一部分得到去化，例如，西城十二庭院、盛世华城等项目，房东的挂牌价在16000-17000元/平方米，而实际成交价普遍维持在15500元/平方米左右。

业内人士指出，土拍是否会带动新一轮房

价的全面上涨，尚需时间检验。但基于购房者“买涨不买跌”的心理，可能会吸引一部分刚需和改善购房者成为“投资者”。“地价、房价上涨所带来的投资性需求并非真实有效的住房需求，无非是把房子从开发商手里转到了购房者手里的‘库存搬家’现象。如果项目开发不够出彩，同样也会面临滞销难题。”

今年全市计划供应住宅用地比2016年增长26%

上半年，宁波土地拍卖已过百亿，后续仍有一大波宅地等待出让。此前，不少拿地企业纷纷表达了对宁波未来市场的看好，但入席门槛却早已不同往日。“以海曙姚丰地块为例，折合总价高达44.6亿元，如果算上保障房面

积和土地中要求的公建配套，实际的楼面价超过20000元/平方米。”因此，有业内人士感叹，如今的房地产行业从土地端就已经把中小开发商赶出市场，不论是资金还是能力，只有大型房企才有机会在楼市下半场“玩”下去。

近期，为了平衡供需、企稳房价，部分一、二线城市开始在供需端做“加法”。例如，上海将在“十三五”期间(2016-2020年)计划供应5500公顷住宅土地，可提供住房约170万套，比“十二五”期间增加约60%；杭州2017

年经营性用地计划出让量则高达3089亩，2016年这一数字为2773亩，2015年只有1856亩。

而宁波在4月23日出台限购政策之际，也对控制土地热度提出了明确的措施。2017年，全市计划供应住宅用地1028公顷，比2016年

供应量增长26%。尤其在土地出让竞价方式上做了调整，当溢价率达到100%时，自动转入竞拍保障性住房。

业内专家指出，消费者应根据自身家庭情况理性购房，切勿盲目跟风。

记者 鲍玲玲

受黑中介“蛊惑”骗提公积金 结果全额退还，还损失了2万元中介费 提醒市民切勿相信黑中介,也勿心存侥幸

昨天，记者从宁波市住房公积金管理中心获悉，近日，该中心对宁波某单位职工叶某骗提住房公积金案进行了查处，并全额追回了涉案款。市住房公积金管理中心提醒市民，切勿相信黑中介，也不要心存侥幸心理骗提公积金。

2016年1月，市民叶某通过黑中介，用伪造的商品房销售合同、销售不动产统一发票、工作证明等资料，向宁

波市住房公积金管理中心骗提住房公积金11.71万元。事后，市公积金中心工作人员在复核时，发现上述资料为伪造的，立即联系叶某，要求其退回所骗提款项。

因叶某始终不予配合，今年6月，市公积金中心根据国务院《住房公积金管理条例》的有关规定，对叶某骗提住房公积金进行了正式立案查处。迫于法律威严，叶某于今年的6月

26日向中心退回了所有骗提款项。

市住房公积金管理中心相关负责人表示，在此案件中，叶某不仅没有达到非法提取住房公积金的目的，而且还损失了2万元的中介手续费。

根据国务院《住房公积金管理条例》规定，职工可以提取住房公积金账户内的存储余额的情况，包括：购买、建造、翻建、大修自住住房的；离休、退

休的；完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；出境定居的；偿还购房贷款本息的；房租超出家庭工资收入的规定比例等情况。

市住房公积金管理中心相关负责人提醒，提取使用住房公积金需要经过严格审批，任何虚假材料（包括虚假婚姻关系、虚假户籍证明、虚假无房证明等）都会被识破。同时，公积金中心也未委托任何中介组织或个人代理住

房公积金提取业务，希望市民不要相信黑中介，导致个人信誉和钱财的双重损失。

记者 周科娜
通讯员 林丹姝

