

10月20日,中海宁波湾的售楼处迎来了全经联宁波地产创新俱乐部营销专委会的大咖们,一场有关“宁波湾区居住”的高端沙龙就此拉开序幕,沙龙分别由全经联宁波地产创新俱乐部营销专委会主任、宁波都市报系地产新闻部主任叶巍俊,新浪乐居宁波公司主编徐小小主持。与会的大咖们会聚一堂,对中海宁波湾所在的区域及其项目进行了品鉴与分析,并对今后的宁波楼市发展趋势各抒己见。

林倩倩 整理 张峰 摄影

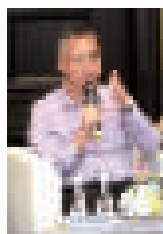


论道宁波城市湾区居住时代

宁波地产大咖走进中海宁波湾高端沙龙摘要

中海宁波湾凸显央企风范 未来宁波土地推量或将增加

全经联宁波地产创新俱乐部会长 穆百年



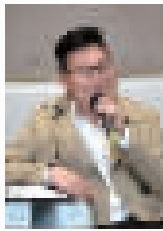
中海一直是一个值得学习的企业,它进入宁波十多年,打造了许多脍炙人口的产品,以扎实的脚步在宁波营造了良好的口碑,在确保产品品质出彩的同时,又能合理控制成本,十分难得,也更好地彰显了它作为央企的风范。

我赞扬中海宁波湾的打造,它将原来规定的6万平方米商业扩大到8万平方米,并且选择不做底商,用这么高的成本为宁波人创造一个更高端的社区与商业中心寰宇城,这样的楼盘在宁波落地生根是一件大好事。

最近的宁波楼市,我觉得还是以维稳为主,以宁波最近升级的调控政策来看,一是延长了外地人社保缴纳时间,二是扩大了限售的区域。这些都是稳定房价的手段,但又不至于过多打压楼市。预计,未来宁波土地的推量将会有一定的提升,拆迁速度可能会放缓,以此来更好地稳定楼市。

精装住宅+商业中心 中海迎来全新突破

中海地产宁波公司营销总监 黄敏



中海扎根宁波12年来,一直将宁波作为一个重点城市在打造,未来我们也将继续深耕宁波。宁波湾项目其实是中海在宁波的一个重大突破,无论是在区域的选择、项目的定位还是户型的规划上,我们都有全新的思路。首先,在宁波湾所在的老城区,一直缺少特别标杆的项目,而中海就力图在此打造一个湾居时代的人居典范。

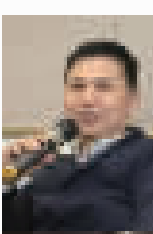
其次,决定在宁波湾建造8万平方米的商业,为此我们额外付出了高额成本,承担了许多未知的风险,但我们认为不能总是以一个经济利润的角度衡量一个事情,因为一个优秀的商业项目对城市的影响力是十几年甚至更久远的。如果中海在宁波湾的商业取得成功,不仅能提升宁波湾自身价值,更能提升整个板块的高度。

在宁波湾产品规划上和精装细节上,我们下了很大功夫,我可以自信地说宁波湾精装的全面性和人性化设计在宁波市场上是名列前茅。在此之前的很长时间里,我们几乎看遍了宁波的精装项目,走访了国内代表性的精装楼盘,取其精华去其糟粕,将最好的设计荟萃在宁波湾的项目里,努力为购房者呈现更适宜、更舒适的精装产品。

未来的日子,中海还会在宁波重点开拓、经营,继续深耕这个城市,为这个城市的“名都名城”的建设,为人们更美好的生活继续贡献出我们的一份力量。

寰宇城填补区域商业空缺 迎接大湾居新时代的到来

宁波百隆房产公司总经理 谢耀生



江东北路、江东南路一直是宁波财源广进的路,而随着宁波城市的发展,三江核心区的范围将会不断扩大,从大布局来看,中海宁波湾所在的位置预计是未来宁波核心区的中心,也将是宁波人向往居住的区域。

中海宁波湾所在的区域缺少一个标杆性的商业,而中海未来的寰宇城将很好的弥补了这个空缺,商业聚集以后将更好地引流周边客群,让该区域成为更成熟的居住地。

从湾居新时代来看,我觉得湾居时代不要仅仅局限在宁波,宁波即将迎来起飞新契机,它与上海的联系将随着快速铁路的建立而更为紧密,未来宁波将进入上海一小时经济圈。与上海的房价相比,宁波楼市未来潜力可期,所以包括宁波房地产业在内,宁波要做好接轨大上海的文章。

从这一轮的调控来看,宁波楼市短期内可能会适当“淡”一些,楼市调控升级,银行银根收紧等调控政策确实会对楼市产生一定影响,但总体来看宁波楼市还是积极向好的,毕竟周边城市的房价都比宁波高,楼市还有发展空间。

打造宁波区域商业中心 寰宇城提升“宁波湾”高度与价值

浙江保利置业公司副总经理 方铭



中海拿下现在宁波湾的地块,不仅是魄力,更有独到的眼光。当时很多人觉得地贵,但现在回头看发现这个板块的崛起速度十分惊人,曾经我们觉得它不是市中心,但现在这个板块已经接近市中心,而宁波湾这个项目的出现,将更好地提升该板块的高度与价值。

中海宁波湾项目自带寰宇城商业体,它的成功与否,或许将奠定宁波湾甚至中海在中心城区的地位。现在开发商做住宅难度不大,而做商业则要承担更多的风险与压力,它的大小、影响力、特色都是商业能否成功的决定性因素。相比于房产,商业比较难做,中海迎难而上更凸显央企风范,中海寰宇城这个项目能否成功,我觉得最重要是它消费人群的定位,只要寰宇城商业定位精准,成功的可能性很大。

纯粹小户型是一大趋势 宁波楼市步入稳定期

宁波雅戈尔置业公司副总经理 金正飞

这次参观完中海宁波湾,第一感觉它的气势是恢宏、高端大气,也真正将这个地段的优势发挥到极致。

宁波湾这么大的商业配套,这么中心的地段,一期却以140平方米以下的户型配置,确实让业内惊讶,但这或许是市场的一个新趋势,从雅戈尔



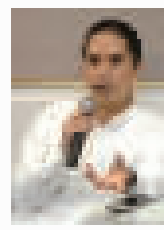
自身楼盘的去化来看,小面积段去化速度和接受度都更高一些,当下城市中心地段的房子单价不菲,以小面积段来控制总价是个不错的选择,或许这也将是宁波未来房价上涨后,房子户型变化的走势之一。

关于楼市下步的趋势,我个人认为它还会继续稳定增长,因为中国还没有完全达到全面小康现代化的国家,还需要走城市化之路。但就宁波来说,目前的房价已经达到一定高度,爆涨的时代已经过去。

宁波从去年下半年到今年上半年,经历了高速的房价上涨,而当下政策调控在步步升级,如果房价继续快速上涨,那么必定会被套上新的紧箍咒,所以后续的房地产市场将会进入一段平稳发展期。

人无我有 人有我优 宁波湾做到了“拎包入住”

宁波兴普房产公司副总经理 陈振涛



中海宁波湾这个区域,大概是城区里最后一个能看到江的大面积地块了,江东南北路是宁波较长的一段豪宅,也是宁波城市封面较美的线路,所以宁波湾这个楼盘是具有稀缺性的。

但宁波湾所在的板块,互相竞争的楼盘也不少,如何做到人无我有,人有我优,还需要中海花功夫打造。中海寰宇城商业中心的打造,对宁波湾是有好处的,会让住户的生活更为便利,但同时也会存在一些挑战,比如如何让商业的屋顶显得整洁,如何将屋顶和江景融合起来等,希望中海能处理好这些细节。

中海宁波湾的精装在我看来是为楼盘品质做加法的,能让业主真正地做到拎包入住,连衣架都是现成的。这些都是整个楼盘价值的体现。

地价决定着房价走势 租售并举建立长效机制

宁波恒略智汇董事长、地产新观察出品人 薛鹏程



中海宁波湾选择140平方米以下的中小户型作为主打,本人认为在营销上可能会面临压力,但现今区域土拍楼面价的节节攀升,项目周边配套的日益提升,会化解这些营销压力。

本人认为,时下宁波房地产的调控升级的政策还是比较温和的,绝对不会是以整治为主基调,因此房价不会大起大落。

未来国家一定会大力提倡租房子,租售同权,这样会缓解供应的压力。同时当大家接受租房这个理念后,一手房子的需求就会降下来,房地产市场也会真正进入平稳期。