

新盘多价格稳

甬城楼市去年成交创近四年新高

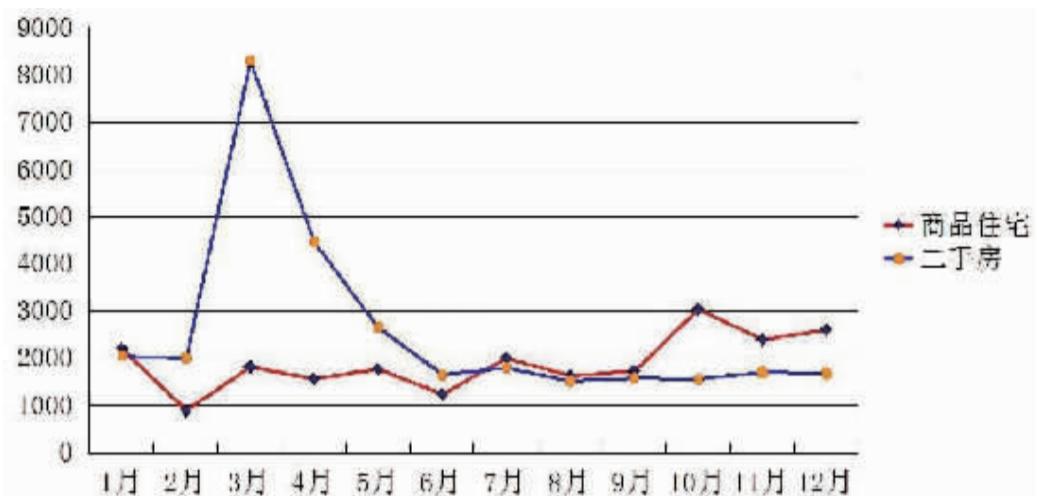
因库存巨大，后市商品住宅市场竞争将更加激烈

□记者 张璟璟 文/图

在最后一个月创出全年第二高的市区商品住宅成交量之后，2013年的甬城楼市，最终报收一份相对靓丽的成绩单。市房产交易中心昨天发布的最新一期市区住房成交信息显示，2013年全年，市区商品住宅的成交量，创下了本轮楼市调控启幕以来4年间的的新高。

但在靓丽成交数据的背后，潜藏着已经创出历史新高商品住宅库存量。按统计，截至2013年末的市区商品住宅库存量，足够消化一年半时间。而考虑到2013年全年土地市场成交活跃，甬城楼市后续新增的供应量依然可观，有业界人士因此判断，2014年的楼市竞争或空前激烈——这对于购房者而言，显然不是一个坏消息。

2013年市六区住宅每月成交量走势



去年市区住宅总成交5.38万套 创下近四年新高

市房产交易中心数据显示，2013年市区共成交商品住宅、二手住宅53838套，较前一年增加逾43%，并创下本轮调控近4年来的历史新高。其中，商品住宅成交总量为22863套，同比增加近13%。

在过去的一年里，甬城楼市调控政策未见大变化，而房价整体较为平稳。部分供应集中的区域则出现了价格战苗头。如，位于鄞州南部商务区以南—去年新推楼盘，销售均价在1.3万元/平方米左右，而相邻二手房挂牌价格在1.5万元/平方米左右；在姚江畔，几乎同时入市的两个“改善型”楼盘，一个开盘均价为近1.6万元/

平方米，另一个则为近1.7万元/平方米。

中国指数研究院公布的“百城价格指数”显示，去年12月份甬城新建住宅销售均价13417元/平方米，同比增加近3.5%。需要注意的是，与“刚需盘”唱主角的2012年不同，去年入市楼盘多以“改善盘”为主，甚至有个别高端楼盘，这在一定程度上拉高了整体房价。

入市新盘量多，市民选择余地大，则是推动成交量走高的另一重要原因。市房产交易中心数据显示，2013年，市区新增可售楼盘69个。其中，下半年新增项目55个，相当于2012年全年的新增楼盘量。

开发商推盘节奏的变化，影响着市民出手的时机。受前一年底多个楼盘集中入市影响，甬城楼市在去年元月收获了“开门红”——在市六区商品住宅的成交套数2209套，同比增幅达475%！而接下来的一段时间内，鲜有新盘入市，在老盘优惠逐渐收缩等因素下，甬城楼市稍稍有些沉寂。

到了下半年，开发商推盘速度加快，新盘批量入市，老盘则忙着降价“清盘”。在这样的气氛下，楼市成交又增。数据显示，去年第四季度每个月成交量都超过2300套，“金十”更是突破3000套。

库存量巨大 预计后市商品住宅竞争激烈

然而，在各档次新盘接踵入市的背后，是甬城楼市供应量的一路攀升。有业内人士指出，去年新开的不少楼盘，所谓首批“大卖”的房源数，其实只占到其可售房源数的一小半，后续销售压力依然很大。

市房产交易中心数据显示，市六区商品住宅可售套数即库存量，从2013年6月的21485套，逐月升至12月的33517套，创下历史新高。

按照去年市区商品住宅月均成交1905套测算，逾3.3万套的库存，消化周期至少17个月。这就意味着，在政策不发生变化之下，即便是今年全年没有一个新盘开出，现在的库存也足够满足购房需求。

而据市国土资源局成交公告显示，去年一年里，市六区成交的纯商品住宅用地以及商住混合用地总量，较去年几乎翻番；这批土地，可建楼盘总规模逾900万平方米，

差不多可以满足未来3年的购房需求。

供应量如此充裕，不少业内人士已经对接下来的购房需求表示担忧。

对于今年房价，本地房产界人士普遍预计，现在各档次楼盘的竞争均很激烈，购房者房源选择余地空前之大，甬城房价猛涨“几乎没有可能”，而部分地产板块不排除激烈竞争而引发价格战。

受新政影响 去年二手房成交暴增

相比起商品住宅，2013年市区二手住宅的成交量比2012年涨幅更大。

据市房产交易中心统计，2013年全年市区共成交二手住宅30975套，较2012年全年大涨近80%。

新政五条的出台，是导致2013年全年市区二手住宅

成交量暴涨的主要原因。受新政五条中“20%个税”政策内容的影响，3月份市区二手住宅成交套数8300套，创历史新高；3月、4月两月成交量相加，接近去年全年的一半。

之后，受到商品住宅市场的分流，二手住宅购房需求乏力，每月成交不温不火。二手住宅价格方面，全年也基

本没有太大变化。

鉴于今年商品住宅供应仍然巨大，业内人士判断，二手住宅的购房需求还将继续受到分流，除非有特别的因素刺激，二手住宅成交量及成交价格，很难出现明显的变化。



2014红动新春

“金鹿理财”系列产品

| 产品名称 | 销售时间 | 到期时间 | 期限 | 预期年化收益率 |
|-------------|-------------|------------|------|-----------------|
| “六六顺”14003期 | 1月14日至1月15日 | 2014年2月27日 | 42天 | 5万以上(6.2%) |
| “季季红”14004期 | | 2014年4月17日 | 91天 | 5万(含)-50万(6.3%) |
| “乐得富”14003期 | | 2014年7月17日 | 182天 | 5万(含)-50万(6.4%) |
| | | | | 50万(含)以上(6.5%) |

以上产品额度有限，欲购从速，敬请垂询各网点。网银理财省时又省心！

风险提示：理财非存款，产品有风险，投资需谨慎。具体产品情况详见我行每期产品说明书及协议书。

温州银行宁波分行营业网点分布

| 网点 | 地址 | 电话 |
|------------|---------------------------|----------------------------|
| 分行营业部 | 世纪大道北段555-1号（世纪大道与惊驾路交叉口） | 67960962/87961003/87801001 |
| 江北支行 | 丽江东路38号（天水家园对面） | 81872074/81872063 |
| 鄞州支行 | 鄞州区泰康中路666号 | 83219328/89219301 |
| 慈溪支行 | 慈溪市浒浦南路210号（慈溪国贸大厦往东500米） | 63001067/63996099 |
| 余姚支行 | 余姚市玉立路阳光国际大厦55-18号 | 62527827/62527801 |
| 温州银行客户服务热线 | 96699 网址: www.wzbank.cn | |

春节假期临近 宁波各大景区备足“年货”

□记者 谢舒奕 通讯员 叶兴法 施丽西

本报讯 随着春节假期临近，旅游行业活跃起来。记者昨日从宁波市旅游局获悉，我市各大景区已经备足了马年春节期间的“年货”，热盼市民“潇洒走一回”。

春节旅游，民俗是永不褪色的主题。例如，大年初一、初二，市民可相约于鼓楼、京剧、变脸以及中国功夫等绝技表演等着你；初三，庆安会馆的越剧折子戏专场演出也不容错过；初四下午，宁波博物馆有“马腾新年迎春来”——跑马灯制作活动；初五，南塘老街的迎财神活动与市民不见不散；元宵节期间，可赶往宁海前童参与民间行会、鸣群锣、抬鼓亭、放铳花等传统迎新活动来祈福新年，感受宁海特有的古镇“元宵”文化。

而在雾霾袭击下，前往山涧、绿野游乐互动或将成为更多人的选择。来宁海，玩滑雪、泡温泉成为经典的“春节搭档”；去余姚，在天然氧吧——四明山森林公园呼吸纯净空气、赏雾凇自成一派；到慈溪，去生态农庄看马戏表演、5D影院，制作麦芽糖、米酒也不错。

值得一提的是，春节期间，不少景区还推出了免门票政策。例如，浙东大竹海景区在春节期间不收景区大门票；四明山国家森林公园在春节期间门票全免……

属马的游客还有“特殊福利”。春节期间，只要出示身份证件，属马者去余姚天下玉苑景区、四明山地质公园等景区统统免门票；家人、朋友同游镇海九龙湖景区，不仅属马者可免费畅游，而且与其同游的在全额购买景区套票基础上，根据人数多少可享受不同的优惠。