

本报“2014迎春房展会”周末登场

近二十个楼盘参展 多个刚需盘将首度亮相

不到600套,同比去年2月下降约四成——这是刚过去的2月楼市的成绩单。春节假期的影响,没有新盘入市的拉动,低迷的成交当属意料之中。

步入三月,生机盎然。那么楼市是否将迎来它的春天呢?无论是从市场库存压力的驱动看,还是开发商将在3—4月大举推盘的计划看,这样预期是可以期待的。

2014年的楼市,将在这个3月正式开启。本周六,由本报主办的2014宁波迎春房展会,将在雅戈尔体育馆登场,近二十个优质楼盘的齐聚,将就此打响宁波楼市的头声“春雷”。

□记者 余三军 文/摄



近二十个好盘集中亮相

将于本周六在雅戈尔体育馆揭幕的“2014宁波迎春房展会”,将有包括银亿东岸、维科东院、交通紫园、雅戈尔都市南山、和协风格尚品、中旅名门府、中海国际社区、九唐、中海雍城世家、奥克斯盛世锦壹城、华友华城花园、宁兴嘉利广场、恒大山水城等近二十个楼盘亮相。

上述楼盘涵盖鄞州、东部新城、高新区、江东等城市热点板块。房源上,刚需与改善各具千秋——前者有交通紫园、雅戈尔都市南山等全新盘首度亮相;后者则汇集了城东及鄞州区域的主力楼盘。

在2014年楼市开启之际,此次房展上无论看新品还是探风向,都看点十足。

“刚需型”方阵:90方三房新品亮出

2014年楼市,90平方米左右的刚需产品依然是市场最为紧俏的房源。此次房展会上,为数不少的刚需盘将是一大亮点。除了在去年市场中成交抢眼的中海国际社区、盛世锦壹城、恒大山水城等,交通紫园、雅戈尔都市南山、宁兴嘉利广场这三大本地知名房企的刚需新作也将亮相。

随着楼市竞争的加剧,近一两年来甬城刚需市场的竞争也悄然发生着变革——最为明显的变化是,刚需盘之间的竞争不再是价格的“独角戏”,而产品户型的比拼越来越明显。诸如去年以来新东城、中海国际花园、新外滩1号等,其75—90平方米左右的中小户,普遍做到了两房乃至三房朝

南、全亮间、多拓展空间等优势。而此次房展上,多个新老刚需盘的“面对面”,将为购房者“货比三家”提供了一站式的便捷平台。

据悉,位于高新区核心,西依杨木碶河、东邻清水桥路的交通紫园,户型面积约75—136平方米,主力户型约88平方米。它的卖点,一方面在于高新区核心、近邻东部新城的地段与配套,另一方面就是它创新的88平方米刚需户型。该户型楼幢位置依傍杨木碶河,一线亲水,空间设计上做到南向三房朝南,室内各功能空间全亮间、同时配以多阳台,实现刚需户型空间紧凑感与舒适度的和谐统一。与紫园相距不远的宁兴嘉利广场,系集住宅、商业、办公等于一体的综合体,其住宅主力户型为98平方米、118平方米,均南向大开间三房设计。

而位于鄞州姜山生活区的都市南山,是雅戈尔继都市华庭之后在该板块开发的又一刚需项目。随着起始于姜山南大路的鄞州有轨电车实验线一期工程的年内开工,该板块成长价值备受看好。据项目营销负责人介绍,该盘主力户型约70—100平方米,将其户型将在新东城“小户空间中大户格局”的基础上,提升创新3房设计,将使购房者对刚需产品产生新的认知。

新盘之外,去年的热销刚需盘也将继续“吆喝”。已备案成交近1300套的中海国际社区,将在这个春天加推约89—139平方米高层新房源,它在去年的成交业绩也将对项目价值与口碑产生催化效应。位于潘火区块的盛世锦壹城,近邻东部新城的地段和50万方大盘是其优势,目前高层在售主力为80—95平方米。位于九龙湖的恒大山水城,约50—130平方米精装房,备案均价约6500元/平方米,性价比显而易见。

“改善型”方阵:都是好地段,换房更放心

持续调控下的2014年,换房改善族亦将迎来好机会:一方面,供应量增加,选房余地更大;同时,激烈竞争下开发商定价还是相当的谨慎。所以对换房族而言,今年不是考虑换不換的问题,而是权衡比较要买哪一处房子的问题。如果说,刚需买房更多是看价格,那么改善族除了看价格,更多的还是要看居住的舒适度,放不放心等。

显然,无论就舒适度、便利度,还是看放心度,位于城市中心地段的住宅物业通常会赢得更多人的选择。一则,城市中心地段有着不可比拟的城区优势、便捷交通、高品质的商务氛围以及成熟的配套设施;二则,占据核心地段的产品,也更能经受市场风雨的考验,买得更放心。而将在本次房展会上亮相的“改善型”方阵,也都具备“核心地段”这一要素。

位于甬江东岸、老外滩对面的银亿东岸,地段价值已无须赘言,社区自身又配有泳池健身会所、幼儿园、商街,净菜超市。其约106—199平方米高层房源,最大约15.2米阔绰面宽,部分大户型实现双入户设计。即将3月开盘的维科东院,引人关注的是不仅是它位居东部新城核心的地段,同样还有户型。其主力面积约110—183平方米,除了空间格局的方正、敞量,、这组数字也许更能说明问题:最大约18米面宽,最多5开间朝南,约15—31平方米可拓展空间……

预计将于4月份开盘的中旅名门府,位于江北日湖公园旁,地段同样优越。其高层户型约102—140平方米三房,约160—220平方米四房,目标客群同样锁定中高端改善型需求。

位于鄞州中心区的和协风格尚品,距万达广场仅数百米,南向江东南路直达海曙、江东老城。在产品上,风格尚品规划了城市中心当下罕有的多层花园洋房产品,主力面积约112—138平方米,大开间、大拓展面积;难得的是,其高层户型同样出色,约116平方米高层实享130平方米,主卧、客卧、客厅三房朝南。

此外,成熟大盘中海雍城世家、纯新盘交通紫园,以及盛世锦壹城、恒大山水城等,也都有适合改善族的中大户可以选择。

市场连线

看房、选房正当时——高库存下的购房机遇

时间进入2014年的3月,这意味楼市将真正开始“动”起来。在高库存压力下,最先“动”的当然是开发商,将于本周六登场的“2014宁波春季房展会”,就是开发商主动营销、对接需要的一次具体行动。

开发商的“积极性”,显然来自于市场的微妙性。除了信贷收紧、不动产信息登记将完成等政策面的影响,高企的库存以及大量的新增供应,则是显眼的压力。

市房产交易中心的数据显示,截至1月底,宁波市六区商品住宅可售套数为34470套,创下历史新高。按去年月平均成交水平,去库存尚需一年半左右时间。另一方面,近两年来宅地供应激增,且新形势下开发商都在加快开发周期,不少地块将在年内转化为可售房源,进一步推高供应量。据测算,去年宁波六区成交住宅和商住用地面积,可建楼盘总规模逾900万平方米,按照近两年宁波市场的消化量,这批土地几乎够卖3年。

刚过去2月份的成交态势,也加快了开发商主动应变的节奏。据初步统计,上月市六区住宅成交600套左右,环比1月份下跌六成;而同为有春节假期、几无推盘的2013年2月份,成交量达到了922套,上月同比下降了近四成。二手房方面,南天房产提供的数据显示,上月成交二手住宅161套,环比减少27套,同比减少63套。

如果说2月的成交颓势,有春节假期的惯性使然,那么从3月份开始,高库存之下的宁波楼市就将直接进入去化“争上游”的高潮。据初步统计,仅3月份预计开盘或加推的住宅项目,就有新东城、名悦公馆、景瑞望府上城、晴园三期、维科东院、中海国际社区、保亿风景御园等。而在4月份,都市南山、新中宇维萨等更多新盘扎堆入市。

新一波的“竞争市”已无法避免,一些在售楼盘已提早行动起来。据悉,在本次新春房展会上,将有楼盘推出特价优势。引人注目的是,位于城东核心区的一在售楼盘,其住宅均价已调整到16000元/平方米,较之前备案均价下浮了近15%。

高库存之下,对开发商而言,也增加了“以价换量”的可能性,特别是部分供应量偏大的区域,不排除重现“价格战”的硝烟。而对购房者来说,供大于求乃至后市可能出现的“以价换量”的局面,也正是他们看房、选房的绝好时机。

没有了过渡期,3月楼市有望直接步入“闹市”。而恰于3月初登场的“2014宁波迎春房展会”,则给了购房者们第一时间一站式探盘选房的良机。面对接下来即将到来的推盘热潮,购房者要做到心中有数、有的放矢,还是须根据自身实际需求,多跑市场、多货比三家。因为市场信息灵通了,对楼盘选择和市场走势也就用了自己的判断,选房、买房也不用多纠结了。

记者 余三军

