

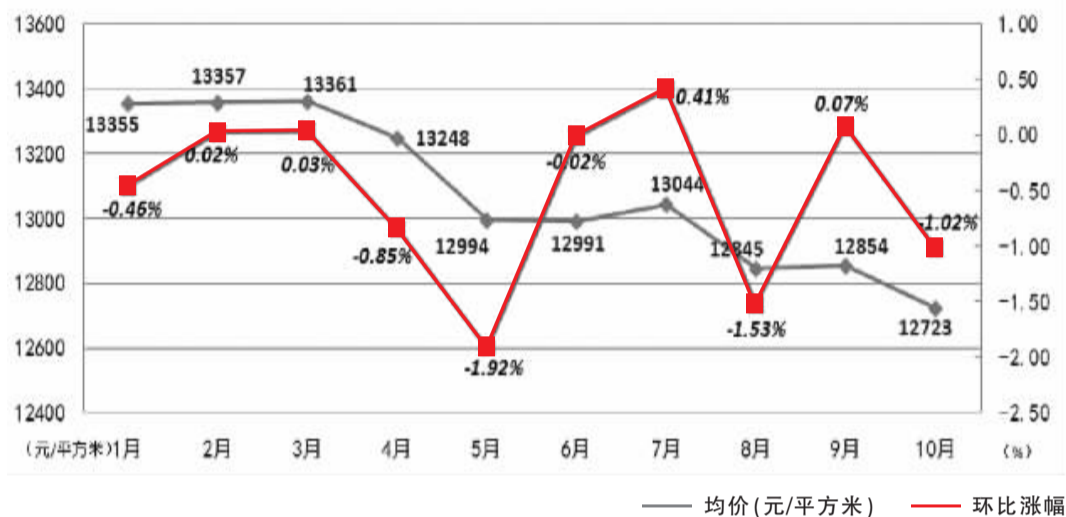
10月楼市销量明显走高,房价并未抬头 甬城新建住宅均价降至4年来最低

□记者 张璟璟 文/图

微增长之后,“百城指数”再次出现环比负增长。中国指数研究院最新发布的一期百城房价指数显示,10月份,宁波新建住宅样本均价12723元/平方米,目前为年内最低,同时也是2010年4月17日“新国十条”开始,被称作“史上最严厉”的本轮楼市调控以来,房价的最低点;环比涨幅则出现年内第六次负数——-1.02%。

业内人士分析称,楼市利好政策频频出台下,房产销量明显走高,但房价未趁此抬头;年尾,开发商将趁楼市“窗口期”抢客源,有效促销、积极跑量。

今年1-10月宁波新建住宅均价逐月走势



成交上量,房价未趁此抬升

“限购”取消、“限贷”松绑、高校毕业生置业补贴……楼市利好消息接踵而至,甬城楼市明显热闹起来,成交量飙升。“透明售房网”数据显示,今年8月市区商品住宅签约量达3970套,9月份2922套,分别成为我市自2004年有相关记录以来的历史第二高值和最好“金九”。

据初步统计,刚刚过去的10月份,市区商品住宅备案量4100套左右,超过了8月份,成为年内新高,与“史上最高”备案量相当,甚至有望超越。楼市火爆的2009年5月份,备案量达4094套。

成交上量,整体房价却并未趁此抬升。“百城指数”显示,今年8月宁波新建住宅样本均价较上一月份下降1.53%,9月份环比微增0.07%,10月份环比下跌1.02%。

抢占窗口期,“以价换量”或继续

不少观望的购房者担心:成交量显著提升加之楼市新政频出,会不会引来房价反弹?业界普遍认为,鉴于甬城楼市库存高、待入市房源量大,以及年底房企资金回笼、销售业绩压力等多方面的考虑,年底前房价出现报复性反弹的可能性不大。

10月31日,北京师范大学金融研究中心主任副教授钟伟在出席第十九届宁波国际住博会的房地产高峰论坛时表示,包括“限购”、“限贷”在内的政策调整,并不会促使房地产市场迅速回暖,毕竟眼下楼市供应量远大于需求量。在他看来,目前楼市调整才刚刚开始,至多进入中场阶段,“包括宁波在内的部分城市,房价止降的转折点或许出现在明年秋季。”

房价仍处于下行通道的观点,也为本地业内认同。“不管是为了销售业绩,还是回笼资金,开发商尤其是品牌房企应该会趁着眼下这波行情,采取有效方式争夺有限的购房者。”前述房地产代理

记者注意到,占据10月份成交量前列的项目,基本是江东、东部新城、北仑、姜山、潘火、鄞东南等地或低价开售的项目,或降价的在售房源。像位列10月销售面积榜首的一江东楼盘,新开二期房源销售均价每平方米一万六七千元,较一期售价降30%左右;而另一个取得不错销量的北仑楼盘,新一批高层房源开盘均价仅5600元/平方米。此外,最近开盘的潘火一楼盘,以及10月中旬加推的一姜山项目,均价皆为8500元/平方米左右。

“调低售价的楼盘,取得相当不错的成交量,这也使得更多的楼盘加入到调价行列。新楼盘低价开、在售楼盘调低价,这就拉低了宁波新建住宅售价的整体水平。”一房产代理机构负责人说。

机构负责人称,不排除前期降价卖得较好的楼盘,在可售房源不多的情况下,有上调价格的可能;但整体而言,“以价换量”或将持续,毕竟眼下购房者对房价很敏感。

另外,库存高、待入市房源量大,也在支撑“房价仍将处于下行通道”这一观点。“透明售房网”数据显示,截至昨天下午5点,市区商品住宅可售量为49556套,按照今年前10个月月均2200套的销售速度,这一体量完全去化的进程近23个月。

接下来,预计今年最后两个月开售或加推的项目数量不少。其中,鄞州新城核心区、姜山、高桥、东钱湖、镇海新城、东部新城、鄞奉等区域均有新房源推出。

“各种利好楼市的政策频繁出台,一定程度上消弭了市场观望情绪,促使处于犹豫状态的置业者出手。”本地一楼市观察人士建议,开发商应该把握目前的市场窗口期,加大推盘力度,采取合理定价、有效促销等方式积极跑量。

相关链接

中国指数研究院最新“百城指数”显示,10月,全国100个城市新建住宅平均价格为10629元/平方米,环比上月下跌0.4%,连续第6个月下跌,跌幅缩小0.52个百分点。

从涨跌城市个数看,73个城市环比下跌,27个城市环比上涨。与上月相比,本月价格环比上涨的城市数量较上月增加6个,其中涨幅在1%以上的有5个,较上月减少4个;本月价格环比下跌的城市数

量较上月减少6个,其中跌幅在1%以上的有37个,较上月减少5个。

中国指数研究院的报告称,展望未来,随着与房地产相关的各项政策落地实施,各类需求释放或将促进市场回暖,但在高库存以及全年销售业绩压力等因素影响下,四季度房企仍将会以去库存为主,价格降幅或将逐步收窄。



住博会上展示的太阳能光伏瓦片。唐严 摄

墙面能“呼吸” 屋顶能发电 住博会上 新型智能环保建材吸睛

本报讯(记者 房伟)“这种光伏瓦片装在屋顶,既可以起到隔热效果,还可以发电,实现自给自足。”昨日,在住博会3号馆,一款太阳能光伏瓦片引起了参观市民和一些开发商的极大兴趣,该生产企业负责人周松成现场讲解了起来。

记者昨日在住博会现场注意到,此次共有家装、厨具、陶瓷卫浴、家具、建筑节能、门窗管道、油漆涂料、信息家电、家纺布艺、太阳能等近1000个品牌的产品参展,其中新型材料,智能化、环保建材类产品重点亮相,最夺眼球。

在3号馆,记者还看到一款从外表看与普通墙纸无异,却有释放负氧离子功能的健康软墙。

现场工作人员通过仪器检测,将室外空气中负离子含量与安装了负离子软墙的室内负离子含量作对比,“前者仪器显示每立方米负氧离子不到1000个,后者却有6000多个,已经超过普通森林了。”工作人员解释道。

原来这种软墙是运用了一种仿生态学的原理,从大自然当中提取了一些矿石,加工以后附着在材料的表面上,通过跟空气结合,源源不断地向空间释放负离子。

据记者了解,这些新型智能环保材料可不止停留在概念上,目前已有不错的销量。

“根据地区的光照情况,在宁波一片8W的光伏瓦,一年可以发8度电,如果光伏瓦总功率达到2000W,一年就可以发2000度电,除了环保节能,还产生不少经济效益,目前北仑不少企业如申洲针织、海伦钢琴等都用了光伏瓦。”

周松成告诉记者,鄞州区龙观乡200多户村民在新农村建设中也开始尝试这种新型环保建材,到今年年底就能建成用上了。

甬企宁波高发IPO 11月5日上会审核

本报讯(记者 房伟)继东方电缆、宁波精达在上月顺利过会并IPO后,昨日,记者从证监会网站获悉,根据发审委第190次工作会议公告,我市IPO排队企业宁波高发汽车控制系统股份有限公司将于11月5日(本周三)上会审核。

根据其10月15日晚间披露的招股说明书显示,宁波高发拟在上海证券交易所公开发行股票不超过3420万股,占发行后总股本比例不低于25%,其中新股数量不超过3420万股,股东公开发售股份数量不超过1700万股。

据了解,宁波高发是一家主要从事汽车操纵控制系统研发、生产和销售的高新技术企业,主要产品为变速操纵器及软轴、电子油门踏板、汽车拉索、电磁风扇离合器四大类。作为一级供应商,其主要为下游整车厂直接配套供货,主要客户为上海大众、上汽通用五菱、吉利汽车、比亚迪、一汽大众、宇通客车、金龙汽车、中国重汽等整车厂。