

楼市扫描

去库存, 仍是宁波楼市主旋律



□记者 张颖

对宁波来说,19、20日的楼市成交套数为180套与193套,维持着常规来的一个销售表现。有业内人士表示,宁波市区商品住宅供应量的减少,核心城区的房价还将保持小幅上涨的态势,周边县市区由于存量较多,房价上涨缺乏支撑力。因此,宁波当前楼市“去库存”还是主旋律。

限购,是一种行政手段,有购房者担心宁波也会面临这种情况。

来看一组供求数据,1-9月份,宁波全市(含余姚、慈溪、奉化、宁海、象山)商品住宅成交54253套,同比增长31.89%(多成交13108套),成交均价11669元/平方米,与去年12月成交均价12399元/平方米相比,跌730元/平方米;市六区(海曙、江东、江北、鄞州、镇海、北仑)商品住宅成交35049套,同比增长32.45%(多成交8587套),成交均价15284元/平方米,与去年12月成交均价13735元/平方米相比,涨幅11.28%(均价涨1549元/平方米),月均增涨

1.41%。

库存方面,宁波全市商品房(包括住宅、办公、商铺、车库车位)月均成交12365套,209.38万平方米。截至2016年8月31日,全市商品房存193923套,1675.04万平方米;相比2015年年末全市商品房存量292841套,2281.19万平方米,分别库存套数减少33.78%(去化98918套),库存面积减少26.56%(去化1675.04万平方米)。

按照当前的一个销售进度,预期商品房屋去化周期约8个月左右。

地产会客厅

入一城, 只为宁波定制时代作品

——专访融创信达宁波府营销总监龙文军

□记者 鲍玲玲

自6月6日案名发布以来,宁波府以一种自带“热搜”功能的特质强势进入人们的视线。时近项目实景示范区启幕之日,宁波府究竟会给宁波购房者带来怎样的产品?

以城市命名
宁波府何以代言宁波

龙文军介绍,宁波府的建筑和景观是基于融创对于这座城市的深刻理解和把握。从纽约顶级豪宅ONE57取智极简现代风格,精选石材、金属与玻璃幕墙的现代感,跳脱出传统豪宅立面的“一抹黄”;景观设计以苏州网师园为蓝本,力邀奥运会主要设计单位AECOM操刀,中法西技赋予中式园林新的魅力,契合宁波城市流淌的海派文化气质;为了让景观示范区饱含宁波府精研产品的态度,他们把《千里江山图》传世名画,以铝版的形式加以展现,“山川湖海是这座城市的母体,我们希望在这个母体上做属于这个时代的产品。”

务实的宁波人对于户型的挑剔使得宁波市场向来不缺好户型,而宁波府的与众不同在于户型与精装的推敲精确到了“毫米级”。结合宁波城市文化、客户生活习惯考量,首推的145-225

平方米产品都做到四开间朝南、南北通透、大面宽、短进深,其中225平方米的户型更将南向四开间配备约18米一体化270°L型阳台,约22米罕见面宽,约8米宽一字横厅,追求艺术和实用的平衡,从而达到舒适、现代,更具人情味的体验。谈及价格,龙文军只用一句话,“如果不是宁波最顶级的价格,何以代言这座城市”。项目实景示范区9月23日开放,认筹同步启动,预计11月份正式开盘。

联手信达
合作半年1+1效果大于2

谈及融创和信达地产的合作,龙文军表示,房地产市场进入“白银时代”,强强联手合作必然是深思熟虑的决策。

作为央企的信达地产,资金实力雄厚且具有极强的社会责任感,业务遍及上海、山东、浙江等多个省份及地区。尤其深耕宁波25年,了解宁波客户的需求并拥有非常广泛的客户基础;而融创中国,13年来专注打造高端精品物业,2015年,其销售额达到734.6亿元,跻身全国房企TOP9,成为最具发展潜力的房地产TOP10。

龙文军强调,从合作半年

多以来的实际情况看,1+1的效果确实大于2。信达了解本土客户需求,给予更多专业性、建设性的指导意见,而融创擅长高端产品及高端服务打造,双方各取所长,形成一股新的宁波城市豪宅的中坚力量,共同把宁波府做好。

楼市不退烧
专注产品才能赢得市场

日前,杭州出台了部分区域实施住房限购的政策,龙文军分析该政策主要是针对外地炒房客的投机行为,为的是促进房地产市场健康长远发展。

而宁波的房地产市场有其特殊性,以改善型需求为主,并预判未来很长一段时间内出台限购政策的可能性较小。尤其是下半年包括宁波府在内的几个高端项目相继入市,以东部新城为主的房地产市场或将迎来一波大市。

关于“住宅实施全装修和成品交付”的话题,龙文军认为,全装修交付是行业发展的大势所趋,基于高端产品的属性,融创在很多年前就已经开始全装修交付,这对开发商的资源整合、施工管理、成本控制、社区维护等综合能力要求极高,其实市场也不乏一些擅做“小而美”精品项目的中小型房企,他们并非没有机会,关键在于用心将产品做好。融创亦是如此,把产品做好,让客户满意,令同行认可,赢市场口碑。

编者按:

宁波晚报“地产”专版,伴随着丹桂飘香,重新与读者见面了。“地产”专版将恪守“即时、专业、权威”的宗旨,通过“楼市扫描”、“地产会客厅”、“独家策划”、“巍然视点”、“业界视线”、“曝光台”等栏目,会同都市报系微信矩阵、地产网等阵地,及时传递楼市动态,剖析行业的发展趋势,反应广大购房者的心声,努力使“地产”专版成为行业人士关注的视角,地产商拥护的平台,购房者欢迎的窗口。

寄语

业内人士:

缪百年

全经联宁波地产创新俱乐部会长
以权威平台的身份,做专业人士和购房者之间的桥梁。用第一手当地地产资讯,让购房者明明白白买到好房子。



谢耀生

宁波百隆房产公司总经理
关注楼市走向,把控楼市趋势,就关注地产专版。

金正飞

雅戈尔置业公司副总经理
专业、敬业,地产新闻及时、准确,点评到位、有参考价值,希望《宁波晚报》房产专版越办越精彩!



方铭

浙江保利置业副总经理
希望地产会客厅这个专栏,能为市民带来创新的开发、居住理念,让城市的生活更美好。同时,也将开发企业用心的品质、设计理念更好地传达,这样一个互动交流平台的启动,我们充满期待。

王贤丰

全经联宁波地产创新俱乐部营销专委会执行主任兼秘书长
宁波晚报拥有广大读者,当今各类媒体众多,良莠不齐。专业与权威,是报纸的生命,只要报纸办出专业、办出特色,辅之以多媒体平台,照样有市场。



一周楼市速递

刚需量过大 改善性紧俏

□记者 张颖

根据中指院宁波分院的数据显示,上周(9.12-9.18)商品住宅成交1256套,较上周增加311套;成交面积16.03万平方米,较上周增加4.50万平方米,环比上涨39.03%。商品住宅成交均价为14786元/平方米,较上周上涨0.45%。

购房者依旧青睐改善型住宅,其中120-144平方米品质型

改善住宅总共成交366套,占比31.72%;其次是100-120平方米的首改产品,占比26.17%。

从周成交面积看,上周北仑区的三个楼盘稳稳占据着排行榜的前三位。成交均价都远低于市六区商品住宅成交均价。

截至2016年9月18日,宁波市区商品住宅可售套数为30619套,可售面积为410.57万平方米。其中鄞州区存量最大,可售套数为9882套,可售面积为129.52万平方米。