

楼市扫描

“银十”楼市降温 市场更趋理性

十一月首周土地市场三日连拍 破“下行”传言

□记者 鲍玲玲

房地产市场传统旺季“银十”不再，放眼宁波楼市，10月份宁波单月成交量为5601套，环比下降4.2%，成交均价由上月的14713元/平方米下降到14506元/平方米，环比微降1.4%。

住宅成交下滑 内地楼市降温更趋理性

国庆前后，全国20多个城市陆续发布了新一轮调控措施。从本次调控的着力点来看，此轮收紧调控的主要目的是“去投资化”，通过限购限贷来抑制需求，尤其是投资性需求。限购政策执行“满月”之际，市场效果“立竿见影”，无论是一线城市，还是“四小龙”等城市，其住宅成交量

均出现下滑。

从上周全国30个大中城市数据来看，也出现了不同程度的“降温”。上周，30个大中城市商品房成交面积515万平方米，比前一周下降约10%，同比下降约17%。其中，一线城市商品房成交面积98万平方米，占总成交面积比例为32%，比前一周下降约

15%，同比下降约18%；二线城市商品房成交面积250万平方米，占总成交面积的49%，比前一周下降约14%，同比下降约30%。业内人士认为，在地方密集调控政策的持续作用下，四季度房地产市场或将进一步调整，未来政策的调整方向也将是推动市场回归理性。

市场预期变化 购房观望情绪上扬

截至2016年10月30日，宁波市商品住宅可售套数为27053套，可售面积为360.53万平方米。

“市场预期发生了变化，购房者认为房价涨幅可能会减慢，所以十月以来入市脚步也有所放缓。但一些优质项目仍然会受到追捧。”某房产公司营销负责人表示。

与此同时，楼市的产品形态、

价格体系也将发生新的变化。据不完全统计，本月预计将有近20个项目开盘或加推，其中不乏备受关注的东部新城、海曙区、江北区等热门楼盘先后入市。有房产销售人员透露，眼下虽然看房人数有所减少，但开发商的营销力度不减，年底前一些楼盘可能在市场需求的情况下通过价格策略冲量完成销售指标。

值得一提的是，目前的市场需求出现明显分化，购房目标明确或特定原因急需购房的群体，仍然在果断出手，而大部分意向购房群体则处于观望情绪之中。尤其是需要通过卖掉旧房完成改善的这部分购房者，在二手房市场难以以理想的心理价位出让，不得不暂时搁置或拖延置业计划。

流拍并非遇冷信号 土地市场热度仍在

土地市场方面，10月份的最后一场土地拍卖出人意料，鄞州区首南街道一宗宅地在经历了178轮竞争后，因竞买报价11330元/平方米低于底价11700元/平方米，终遭流拍。一时间，关于宁波楼市下行转折点是否提前到来的传言四起。

业内资深评论人士分析，该地块属于鄞州湿地公园板块，周边配套醇熟，随着众多实力房企的相继进驻，片区内已经形成了中高端生活居住氛围。此次流拍着实令人意

外，也从另一侧面反映周边城市的调控步调令当前的宁波楼市处于微妙期，开发商不轻易出手也是敏感时期的谨慎表现。

该人士强调，底价设置才是导致流拍的主因，并不能作为楼市转折点到来的依据。目前，宁波的房地产市场仍然处于相对理性健康的发展区间，这宗流拍地块经过价格调整将于11月24日重新挂牌出让，且不排除有上升空间的可能性——此前，鄞州长丰地

块竞拍时，以楼面价16000元/平方米被成功打入宁波市场的北京中房摘得。

据宁波市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告显示，本周连续3天将有8宗地块挂牌出让。值得注意的是，从区域分布来看可谓“多地开花”，海曙区强势推出的3宗住宅地块，余姚推出1宗商住地块，鄞州区推出2宗商住用地，江北区也将有2宗住宅地块同步推出。

巍然视点

物管，房企的“软实力”

时令已近深秋，也是一年一度小区物业管理的收费时节。但对于物业管理公司来说，收费是一件“头大”的事情，因为不少业主对物业管理不满意，用各种理由拒绝缴费，从而引发业主与物业管理公司之间的各种矛盾。

笔者认为，小区业主与物业管理公司之间的矛盾，“祸根”大多是当初的小区开发商“埋下”的。好多开发商在开发楼盘时，只注重建筑与园林等外形的品质，而忽略了业主对物业管理的内在需求，导致小区的物业管理水平低。笔者认为，小区的物业服务水准，是提高人们居住生活品质的基础，它的好坏与否，事关小区或楼盘开发商的声誉。

我们除了上班与外出度假之外，大部分时间生活在小区，经常要与小区的物业打交道。每天开车进进出出，若小区保安一个标准的注目礼，或一声亲切的问候，则会带来的一天开心。但倘若在高峰

期，保安为了收取过路车的车费与车主争执不休，后者把车堵在大门口，把急着上班一辆辆业主车挡在小区里面，则会给业主带来一天的不开心。

安全是业主的第一需要，但若小区安全形同虚设，任凭小偷反复“光顾”而束手无策，哪怕建筑品质再高档，园林再优美，又有什么用？

如果说小区的建筑、园林与配套，是小区的“硬件”，那么物业管理等服务，则是小区的“软件”。其运营质量高低，直接关系着业主的生活品质。

如，当我们遇见保安时，他会给你一个犹如邻居般的“和颜悦色的微笑”。当你家中有急事时，物业人员第一时间、第一个出现在业主眼前。当你提着沉重行李包蹒跚行走时，保安看到后会大步跑上来帮业主提包。当你刚进小区一阵雷雨来袭，保安主动撑伞给业主挡雨。当你有一个快递时，小区物业会主动接受，并安全交到业主手里。当

你亲人朋友来访，保安会热情地把客人领到业主家门……凡此种种的生活小事与细节，虽然微不足道，但一点一滴的关怀，却让业主感到小区温馨，犹如置身于当年居住在老墙门时感受到的邻里融融亲情。

今后，伴随着互联网技术的飞速发展，通过物业的牵线搭桥，组建起虚拟的个性化的社区或社团，如文学艺术、体育爱好、医疗健康、户外活动、爱心家护、爱子教育等群体，那么业主生活在小区愉悦感、品质感会更高。

一家开发商若舍得在提高小区物业管理水平与业主的生活品质上投入钱财与精力，这家房企看似“吃亏”，实则大赚。如，近几年来，万科一跃成为宁波销冠，其中一个重要的原因是，实实在在地做好物业服务，并通过一整套高质量的物业服务体系牢牢地抓住了业主的心。

2016“双十一” 都市报系房车“欢乐GO”

11月11日相约港隆时代广场

金秋时节，橘红蟹肥，稻熟果香。在“双十一”来临之际，宁报集团都市报系策划发起“2016双十一都市报系房车欢乐GO”活动，将于11月11日至11月13日在港隆时代广场外场举行。

据了解，该活动将汇聚甬城特色楼盘进行集中展示，并提供相关的房源资讯、购房答疑等服务；酷炫靓车则将在品牌展台一字排开，市民可亲临现场了解新车性能，并体验试乘试驾活动。此外，还有怀旧主题“摇滚欢唱会”、“魔术奇幻夜”大型魔术表演秀等精彩活动轮番上演。

值得一提的是，本次活动现场将特设“心愿墙”，只要参与互动就能免费领取一张心愿卡，而主办方也将每天从众多心愿卡片中挑选出两组“最有心意卡”，并帮助ta实现愿望。

一周楼市速递

上周成交面积环比下跌24%

□记者 张颖

根据中指院宁波分院的数据显示，上周（10月24日-10月30日）商品住宅成交1079套，较前周减少164套；成交面积13.9万平方米，较前周减少4.4万平方米，环比下跌24%。但成交均价为14421元/平方米，较前周上涨6.9%。

成交结构方面，宁波市仍以120-144平方米品质改善住宅为主，总共成交349套，占比34.12%；其次是100-120平方米的首改产品，占比24.73%。

从成交量上看，鄞州区上周成交348套，成交面积4.56万平方米，在各区中排名第一；从成交均价来看，海曙区成交均价为30345元/平方米，在各区中成交价格最高。截至2016年10月30日，宁波市商品住宅可售套数为27053套，可售面积为360.53万平方米。其中鄞州区存量最大，可售套数为8204套，可售面积为105.87万平方米。

开发商的“五证”你了解多少？

购房者在买房的过程，需要注意的一个重要问题是开发商的五证是否齐全。这也是许多购房攻略中常常提醒买房人的。

什么是“五证”？

“五证”具体是指，《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》以及《建筑工程施工许可证》。

每一个证都有具体的作用和颁发部门。其中，《国有土地使用证》是由国土资源管理局核发，是证明土地使用者向国家缴纳的土地出让金，以获得在一定年限内的土地使用权；《商品房预售许可证》是房屋管理局颁发，是开发商被允许销售商品房的有关文件。

上述两个文件是购房者最应该关注的法律凭证。只要这两个证书齐全了，房屋在原则上才不会存在太多问题。

其余三个文件的主要作用是规范开发商的建设过程，分别是由市规划委员会和市建委颁发。主要是规定规划项目的建设地点和建设过程中是否违反了相关的法律法规等。

“五证齐全”的意义

1、五证齐全，才能让房子在房管局顺利备案，才能让购房者可以办理房产证；

2、五证齐全的项目，资质才是信得过的，银行才会批准购房者购买该项目时申请贷款；

3、五证不全，开发商可能存在欺诈行为，还有房屋的质量也很难得到保证；

检查五证是否齐全，是购房者买房选房的第一步，也是不应该忽略的一步，更是维护购房者权益的重要环节。