

楼市扫描

宁波楼市年底放量 主打“改善牌”

12月份供应量反弹 预计17个楼盘开盘

□记者 鲍玲玲

2016房地产市场进入“收官月”，甬城楼市推新热情不减，多个高端项目集中入市。据中指院宁波分院数据显示，宁波12月份预计共有17个楼盘开盘，其中有15个为新盘开盘，另有2个楼盘加推。

值得注意的是，新入市项目中以改善型楼盘为主，不乏个别刚需楼盘。今年1月份拿地的富力院士廷和德信东宸项目也将于本月入市。与11月份不同，楼市成交有望迎来一波“暖冬”行情，标杆房企的业绩也将较为乐观。

东部新城新盘均价“奔三”

一周时间内，东部新城三大“明星楼盘”雅戈尔·新明洲(雅明花苑)、保利印江南3期、融创信达·宁波府(东悦府)相继开盘，被业内称为“三国杀”的同时，也重新构筑起了整个东部新城的价格体系。

12月3日，融创信达·宁波府(备案名东悦府)正式开盘，推出高层60套、洋房216套，高层建筑面积约145平方

米，折后均价约28000元/平方米，洋房建筑面积约145平方米、168平方米、225平方米，整体折后均价约32000元/平方米。

而此前，雅戈尔雅明花苑开盘当日，推出小高层共计144套房源，主力户型建筑面积约137平方米、198平方米，折后均价约35000元/平方米。保利印江南三期开盘时，加推高层、洋房共

计154套房源，主力户型高层建筑面积约115平方米，折后均价约23500元/平方米，洋房建筑面积约126平方米、138平方米，整体折后均价约28000元/平方米。

数据显示，刚刚过去的11月份宁波成交房价最高的区域同样出现在东部。11月份江东成交均价达到25576元/平方米，本月，片区内还将有景瑞海国图志、绿城宁波蘭园、德信东宸等热门楼盘入市。

各区域多楼盘扎堆入市

鄞州片区方面，12月2日，景瑞缙香郡加推2#、4#楼共计282套房源，户型建筑面积约88-117平方米，成交均价约12000元/平方米；12月3日，金地风华大境推出联排、洋房和高层共计140套房源，建筑面积约136-192平方米，其中别墅折后均价约35000元/平方米，洋房折后均价约18500元/平方米，高层折后均价约18000元/平方米；同日，荣安心尚园推出高层236套房源，建筑面积约89平方米、119平方米

和138平方米，成交均价约22000元/平方米。本月，预计还有龙湖春森印象、华侨城万科欢乐海岸、美的公园天下等开盘或加推。

再看海曙区，自11月23日首次开盘以来，金悦府上周又以成交201套、成交面积2.38万平方米，成交金额3.57亿元，统揽上周套数、面积和金额排行榜三榜之首。该项目成交均价为15021元/平方米，从成交面积段情况来看，建筑面积约120-140平方米成交占比

56.97%。12月3日，恒威海上花院推出洋房产品共计176套房源，建筑面积约85-143平方米，整体折后均价约17500元/平方米。此外，认筹情况较好的中梁壹号院也将于本月首开入市。

房产从业人员介绍，后续入市产品增加，为年底冲刺蓄力，但目前备案均价偏高，刚需购房者不妨将目光投向镇海区，该片区11月份成交均价为8600元/平方米，仍是宁波楼市的价格洼地，本月预计将有恒威肯特国际社区等新盘入市。

契税政策与外溢效应助力

业内资深人士分析，年底出现翘尾行情与宁波契税减半的优惠政策将于月底到期不无关系。

根据政策规定，2015年7月1日至2016年6月30日期间，在宁波购买住宅和非住宅的，按其所购房屋实际缴纳契税额度的50%给予购房补贴，今年3月又将该政策的截止时间从2016年6月30日延长至2016年12月31日。

由于商品房购房时间以合同备案日期为准，二手房购房时间以产权登记受理日期为准，不少意向明确的购房者急于出手，赶搭政策“末班车”。

与此同时，从多个楼盘的客源情况反应出，一些品牌房企的高端项目除宁波客户外，还吸引了不少杭州、上海等长三角及外地客户的追捧。

据统计，11月份以来已有超过10

个城市在上月的基础上出台了楼市调控新政。日前，嘉兴市区也发布实施了住房限购政策，暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。由此，嘉兴成为了浙江范围内除省会城市杭州外，唯一一个启动限购的地级市。有观点认为，受部分外溢效应影响，相对“安全”的宁波楼市可能进一步形成上扬态势。

宁海梅林街道为一条路“把脉”

整治后镇容颜值大为提高

□记者 周科娜
通讯员 吴培均 叶宇航

小城镇一头连着城市，一头连着农村，是城市与乡村之间的纽带。昨天，记者从小城镇整治办(市住建委)获悉，一部分小城镇已经提早开展小城镇环境综合整治，镇容镇貌已经有了较大改善。

昨天上午，记者来到了宁海梅林街道梅桥路一带，这条被当地居民广为诟病的主要马路已经变得宽敞畅通。半个月前，这里还是车乱停、摊乱摆、空中线乱拉的老街面貌，如今已经焕然一新。

“上下班高峰这条路最堵，车根本动不了。菜场就在前面，下班的人车随意将车停在路边也没人管。客人来我店里吃饭的人，在前面几十米的地方，堵上20几分钟是常有的事。”梅桥路一家餐馆老板陈先生告诉记者，“现在好了，路两边停车有人管了。马路宽敞了，看着心情也好了！”

梅林街道办事处副主任张霄说：

“梅林街道虽然作为城区一部分，但城市化进程相对滞后，镇区主要道路占道经营、车乱停、房乱建、线乱拉、卫生脏乱等‘五乱’问题较为突出。”为此，梅林街道针对这些问题，制定了整治专项行动方案。

对于车辆乱停放的难题，梅林街道采取疏堵结合的办法。“我们在一个月内在安装了抓拍监控系统，实时掌握梅桥路路况。由3名协管员引导劝离乱停车辆，对不予配合的，联合交警部门按规定处罚。同时租用梅桥路附近5亩厂房，设立90个机动车停车场，并对梅桥路周边僵尸车全部拖离。”

道路两边小摊小贩多，严重影响着梅林的环境卫生状况。梅林街道联合县市场监管局开展专项整治行动，要求有门店、有资质的商家全部入店经营，决不允许占用公共空间。协调闲置厂房设置摊贩集中经营点，要求流动商贩、夜宵摊点在划定范围、规定时间内经营，不予配合的一律取缔。目前，梅桥路上已无流动商贩。

记者从宁海县住建局获悉，梅林

还出台了“十三五”规划，联合省规划设计院编制综合环境整治方案，并与环保、电信、国土、市场监督等多个部门同商共议，将环境卫生、电线管道、综合市场、停车场所、园林绿化、沿街建筑物等整治内容纳入统筹。

针对房乱建问题，联合县综合执法局，排查拆除梅桥路段违章建筑、破旧广告牌。如今，违章搭建的棚屋全部拆除，破旧广告牌全部清理，并统一制作广告标识。

梅林街道还借助棚改，有序推进总投资15亿元、占地452亩的镇区核心区区块改造工程，提升城市配套功能，同时加快光伏小镇建设，计划投资6.7亿元打造产、研、游一体化研发基地，并逐步扩大光伏产品覆盖面，力争形成“路路有光伏、街街见光伏、家家享光伏”的应用格局，预计2017年能破图动工。

此外，还加速推进总投资5亿元、总长9公里的甬临线拓宽改造工程，依托穿镇而过的省道甬临线的改造，美化两侧房屋立面，污水网、管线等同步下地，进一步提升城镇整体面貌。

一周楼市速递

12月首周量价齐升

□记者 鲍玲玲

根据中指院宁波分院的数据显示，上周(11月28日-12月4日)成交1134套，较前一周增加294套；成交面积13.94万平方米，较前一周增加3.3万平方米，环比上涨31.02%。上周商品住宅成交均价为15386元/平方米，较前一周上涨8.84%。

从成交量上看，鄞州区上周成交277套，成交面积3.53万平方米，在各区中排名第一；从成交均价来看，江东区成交均价为26996元/平方米，在各区中成交价格最高。从成交结构来看，上周宁波市区成交结构依然以100-120平方米首次改善住宅为主，总共成交549套，占比48.41%，其次是120-144平方米的品质改善型产品，占比24.07%。

单盘成交方面，海曙金悦府以成交面积23778.28平方米，成交金额35716.78万元排名第一。保利印江南以成交面积9270.91平方米，成交金额24792.5万元，位列单盘成交面积第三名和单盘成交金额第二名。此外，龙湖滟澜海岸以成交面积9360.57平方米，居单盘成交面积次席；雅戈尔雅明花苑以成交金额15148.25万元在单盘成交金额排名中位列第三。

巍然视点

也谈楼市“泡沫”

最近一段时间以来，常看到一些媒体指出：今年宁波的土地放量很大，是去年商品房成交量的两倍多，必将对明年的房地产市场造成冲击等云云。笔者认为，这样的分析未免有点机械，相反，不管是土地，还是新房，供大于求一些，即有点“泡沫”，倒能维持市场的稳定。

在房地产市场，房价的高与低，涨与跌，最终还是由供求关系决定。纵观自今年以来，一些城市房价暴涨，大多是市场上房子供求比例严重失衡所致。宁波并未列入调控城市，是因为宁波有足够的存量房源在，也即有一定的“泡沫”在。

笔者认为，市场经济与“泡沫”是息息相关的。这犹如我们夏天喝的啤酒，若瓶盖打开后没有“泡沫”冒出，那么啤酒就失去了活性，缺少了“爽口”的味觉。楼市也一样，如果都是“干货”，没有泡沫了，供求比例就脱节，一房难求，那么房价就会飞速上涨，引来重拳“调控”。

因此，希望一个城市维持楼市稳定的运行，保持一定的存量房源与适度的土地供应量，即适度的“泡沫”，是必要的。其中，土地的供应量是基础，一旦土地市场供应量脱节，那么房价上涨速度就会加剧。同时，必须指出的是，今年的土地成交量，不一定是明年的新房推出量。因为开发商得到一大块土地后，一般会根据市场的行情与企业的资金、人才、战略等因素，分几期开发建设，比如一块总建筑面积约20万平方米的住宅用地，一般至少分二期开发。但如果我们统计楼盘的推量时，只把土地成交量作简单地累加，就会得出错误的结论。比如，去年好多媒体报道，北上广深等一线城市的新房存量“祖孙三代”都消化不掉，但市场的反应却并非如此，至今年年初，北京、上海与深圳因房价飙升不得不实行调控。国庆节后，国内21个大中城市因为房价涨势太猛随即实施“限购限贷”等房地产调控举措。

一个城市楼市“泡沫”成份比例多少才合理，需要政府有关部门对当地房地产市场有一个较为客观、全面的了解、分析与预测。其中，土地的放量多少、土地的区域分布，以及新盘推向市场的总量与节奏等尤为重要。一个地方政府对楼市“泡沫比例”拿捏得准，楼市就稳定运行；反之，则不得不出手“调控”硬着落，以确保当地房地产市场健康发展。