

小飞读数据

# 节后楼市平稳回落 哪些板块值得期许?

去年12月中旬,中央经济工作会议提出,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位。随后,习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上进一步指出,“要准确把握住房的居住属性”。

这些究竟传递了什么样的信号?宁波楼市在鸡年将如何发展?关于这两个话题,业内人士纷论很多,观点各异。不难发现,在众多声音中,大家对于住宅的认知越来越理性,投射到楼市,房价的稳定或许将是最有说服力的表现。

## 读数据,不以春节成交数据判断全年走向

据中国指数研究院数据显示,2017年春节期间(1月27日-2月2日),宁波楼市仅成交3套,分别为雅戈尔雅旭花苑2套,江山万里1套。

放眼周边城市,曾在2016火爆一时的上海、南京、杭州、苏州等地新房成交量纷纷萎缩,大多下跌至个位数,无锡甚至出现了罕见的0成交。有观点表示,楼市可能开始进入“冰河期”。

着眼本土楼市,同样是针对宁波春节期间成交量的数据,却有着截然不同的观点。“宁波成交量同比增幅超过100%”,“宁波成交面积同比增幅达250%”,持这种解读的人大都表示,2017年,宁波楼市有望稳中有升。

其实,这两种观点都算是片面的解读。前者有“为赋新词强说愁”的嫌疑,后者显然是忽略了“2016年春节假期宁波楼市仅成交1套”的客观事实。

## 看动态,成交缩减或许不可避免

在分析春节楼市冷清数据的同时,记者还梳理了各地楼市动态,结果发现北京、上海、南京等地纷纷出台了调控房地产的新政策。

自1月起,北京首套房贷款利率从85折收紧到9折。与此同时,上海市住建委表示,自1月6日起,将同相关部门对上海商业办公项目进行集中清理核查,在此期间暂停此类项目的网上签约。而南京从2月1日起,已经正式实施外地人“积分落户”的户籍新政,“购房落户”成为历史。

在近日由南天房产主办的房地产研讨会上,金融界代表分析,宁波楼市相对稳定,但近期来看,货币政策的变化是影响宁波楼市的一

## 望未来,哪些板块值得关注和期待

近年来,始终担当宁波楼市“价格标杆”的东部新城迅猛发展,目前已有融创、保利、雅戈尔、招商、华润、合能等实力房企进驻,开发楼盘起点高、品质高,随着商业、教育、交通、医疗配套的逐步完善,以及东部新城东片区20余公顷明湖规划的大篇幅推进等,无疑将在2017年楼市竞争中继续吸引高端改善购房者的关注。

得益于宁波区划调整而迎来全新发展机遇的大海曙板块,其竞争力已大大提升。2016年,版块内数个“明星楼盘”以出色的产品定位和户型设计均取得了不俗的销售业绩。加之,海曙本身醇熟的生活配套和强有力的交通支撑,相信绿地、大发、万科、华润、中梁等全国性开发商集中

宁波天时利房地产投资咨询有限公司总经理周萍表示,春节前后的1月、2月作为楼市的一个休整期对比其他月份成交量确实有所下降。但这是多种原因共同作用的结果。一方面,去年12月宁波楼市成交量比较大,释放了部分市场购买力;另一方面,春节前后推盘量明显减少,各大销售中心也都关门歇业。因此,单单以春节这个特殊时期的成交数据来判断楼市日后的趋势,是不准确的。

再看春节前最后一场土地拍卖,天水家园以北地段庄桥河东侧2#地块和天水家园以北地段庄桥河东侧3#地块的成交,均溢价稳定。而去年的宁波楼市,在供销两旺的背景下,成交均价由前年的13386元/平方米上升到13999元/平方米,上涨仅4.58%。多位业内人士表示,宁波楼市将继续平稳发展。

个很重要的风向标。近期央行确认货币市场加息的结果,或许意味着房贷利率存在着上调的风险。

记者走访了多家银行网点,包括工商银行、建设银行、招商银行、平安银行等绝大多数银行首套房利率仍没有变化,依然维持普遍的九折折扣。走访中,大部分银行客户经理都表示尚未接到总行上调房贷利率的通知,但有个别表示“隐隐约约听到风声”。

对此,有专家表示,“虽然不确定因素依然很多,但2017年宁波楼市成交量很可能会低于2016年的表现。”

入驻后,也将有效助推大海曙板块2017年的潜力提升。

姚江新城-奥体板块已经在2016年迅速成为刚需购房者的关注焦点。作为宁波未来最大的体育中心,奥体中心是省内仅次于杭州奥体的宁波未来新地标,一期工程预计将于年底竣工。这一重大利好也持续吸引着包括中房、港中旅、维科、上海宝龙等开发商的目光,一座座“运动生活阵营”已然雏形初具。

此外,在去年表现不俗,且仍为宁波楼市价格洼地的镇海新城,生态宜居、品质过硬的鄞州公园板块等都是刚需、改善、自住型购房者值得期待的板块。

记者 张小飞

## 春节两周成交346套 以品质改善型产品为主

时逢春节长假,市六区成交量明显下滑。根据中指院宁波分院的数据显示,春节两周(1月23日-2月5日)商品住宅共计成交346套,成交面积4.33万平方米,成交均价18926元/平方米,环比上涨10.27%。

从单盘成交情况来看,江东金茂府以成交面积8487平方米、成交金额2.1亿元领衔周成交面积排行榜和周成交金额排行榜。金地风华大境以成交面积3559平方米、成交金额0.62亿元位居周成交面积排行榜和周成交金额排行榜次席;华侨城万科欢乐海岸以成交面积2259平方米、成交金额0.5亿元排名周成交面积排行榜和周成交金额排行榜第三名。

春节两周宁波市区成交结构以建筑面积120-144平方米的品质改善型产品为主,占比36%;其次为建筑面积100-120平方米产品,占比32%。截至2017年2月5日,宁波市区商品住宅可售套数为26653套,可售面积为348.64万平方米。

记者 鲍玲玲

## 我市启动房屋 使用安全隐患再排查 鉴定为C级的危房,一律不得出租

近日,温州市文成县百丈漈镇外大会村发生民房坍塌不幸事件,造成严重人员伤亡和财产损失。针对这起事故的教训,日前,市委、市政府办公厅发出紧急通知,要求立即启动房屋使用安全隐患再排查,确保不留死角、不留盲区、不留隐患。

通知要求,全市各地要把开展房屋使用安全隐患再排查作为当前最紧迫的政治任务来抓,建立危旧房屋排查工作责任制度。排查的范围重点包括:城乡结合部、中心镇、集镇、城中村、中心村等集体土地上设计标准低、建设质量不高的砖混结构房屋,地基不牢和无圈梁、无构造柱、无基础的三层以上多业主房屋,出租房或涉及公共安全房屋,城镇C、D级危房、房屋安全等级低、结构破坏损坏严重、邻近山坡河道、基坑周边、低洼积水、待拆迁尚未腾空等危旧房屋,以及违法违章建筑等。

通知要求,各镇乡(街道)负责本辖区内房屋使用安全隐患排查、建档和房屋安全员机制建立等工作,对C、D级危险房屋要尽快采取修缮、加固、新建等方式予以改造治理。对经排查为疑似危房的,要督促房屋安全责任人及时进行鉴定。对鉴定为C级的危房,一律不得出租,镇乡(街道)要向房屋使用安全责任人发出危房督促解危通知书。对鉴定为D级的危房,镇乡(街道)要发布危房公告,按照“一房一策”要求落实解危措施,设置警戒隔离措施,落实人盯人措施,防止擅自回迁入住,对涉及公共安全的一律拆除。

同时,迅速对危旧房屋治理情况进行再梳理,建立危旧房屋信息动态更新制度,厘清本辖区内的所有在册住宅和非住宅C、D级危房信息,实行清单式管理,确保无一遗漏。对危旧房屋动态监测进行再定位,2月底之前建立农村房屋安全员制度,危旧房屋集中地区要开展房屋安全员AB岗制度。

记者 周科娜 通讯员 吴培均

## 你应该有一个真正度假休息的地方 梅景苑度假山庄或许是个不错的选择

春节期间,很多家庭都选择了外出度假,其中,在离城市不远的风景区住民宿是当下一大热门度假方式。

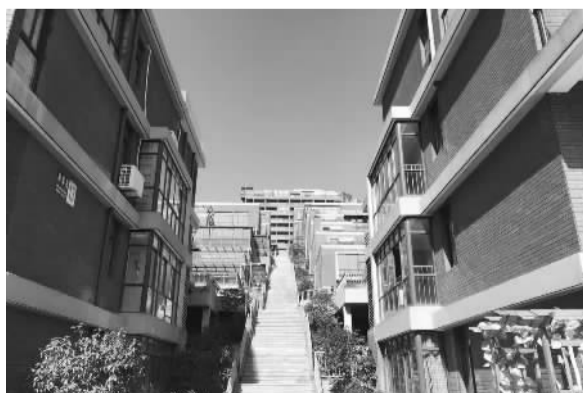
在宁波近郊,就有这么一个度假胜地,可谓“离尘不离城”。上周末,笔者就驱车来到了梅景苑度假山庄,一下车,入眼便是湛蓝的天空和苍翠的群山,不禁令人大口呼吸起海拔150米的新鲜空气,啊,风里都带着腊梅的清香。

梅景苑度假山庄坐落于四明山脉东麓的鄞江镇大桥村,藏于群山,风景秀丽,远离尘嚣,最是适合晒太阳喝茶。建造度假公寓的人很懂得这些优点,给每个房间都配备了景观阳台,甚至还有屋顶全玻璃的“星空房”,晚上躺在床上,上面是璀璨的星河,下面是平原上人家的灯火,有种卧在云端的出尘飘逸之感。

考虑到现代人最怕的就是少了现代的科技设施,梅景苑度假山庄的配套设施十分齐全,空调、水电、煤气、电视、网络、WiFi应有尽有,在装修风格上也很有北欧“极简风”的感觉,大量采用木质、布艺家居及阳光浴缸,显得情调十足。

此外,整个度假山庄还配有餐厅、农场、果园、茶园和湿地。餐厅为一幢二层洋房,提供住宿的客人免费就餐;果园里有白枇杷、东魁杨梅、水蜜桃、猕猴桃、樱桃等,待到成熟季节可以体验一番采摘的乐趣;茶园种植白茶,农场里养猪,山上有笋,河中有鱼……餐厅日常的食材大都就地取材,生态、新鲜,菜式则是传统的宁波菜,一道睽违已久的猪油拌饭,满嘴尽是童年的味道。

悉心陪同的物管人员介绍,梅景苑度假山庄的洋



房和公寓是可以出售的,目前已有30余户业主入住。除了烧烤、露营项目外,这里还为业主们准备了丰富多彩的休闲活动,如打年糕、挖冬笋、茶会、钓鱼等等,享受古人说的“悬灯夜宿茅堂静,洞鹤林僧相对清”的生活。

吴玥