

近期我市一批棚改项目征收协议生效

余姚花园新村、江北槐树社区等相关区块居民将受益

今年全市棚改力争突破400万平方米

进入2月份以来,我市一批棚改项目签约进度突破80%,征收协议生效。记者从市棚改办获悉,去年,我市为3万户家庭消除了住房安全之忧,今年我市的棚改目标已经确定,全市棚改面积力争突破400万平方米,货币化安置及新开工安置房3万套,确保超额完成棚改三年计划。

三个棚改区块居民将实现住新房心愿

近期,我市一批棚改项目迎来了签约率达到80%的好消息。2月7日,余姚花园新村4号地块危旧房改造项目签约率突破80%,征收协议生效,这个地块共有368户居民、1.88万平方米;2月12日,槐树路旧城改建项目二号区块签约达到80%,征收协议提前38天生效,共涉及1499户,建筑面积约9.2万平方米,意味着江北迄今为止单体最大的棚改项目的征收协议生效;2月13日,余姚山后新村危旧房改造项目签约率也突破了80%,征收

协议提前33天生效,意味着该项目所包含的893户居民将改善居住条件,实现住新房的心愿。

按照《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》相关规定,在签约期限内签约比例达到80%的,补偿协议生效;未达到80%签约比例的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。为此,提醒列入棚改项目范围内的未签约的居民抓紧签约,在确保自身利益的同时,实现旧房换新房的心愿。

今年全市棚改力争突破400万平方米

据市棚改办提供的数据显示,2016年,全市新启动棚户区改造545万平方米,完成改造签约296万平方米,其中危旧房改造158万平方米、城中村改造138万平方米;货币化安置总比例为75%,货币化安置及新开工建设棚户区改造安置房4.3万套,高塘一村、二村、潜龙、正大路等一批备受群众关注的危旧房小区得到改造,约3万户家庭消除了住房安全之忧。

在危旧房治理上,我市去年制定出台动态监控相关办法,将尚未纳入棚改范围的城镇危旧房屋“日常有巡查、隐患有记录、应急有预案、责任有落实”的机制全面建立。目前全市已有6.22万幢、1.41亿平方米城镇住宅房屋完成了信息建档,承

保房屋面积达到3156万平方米,1680幢危旧住宅房屋完成治理改造任务。

2016年,全市新开工建设保障性安居工程30395套、竣工49352套、交付使用24172套,新增发放低收入家庭租赁补贴1594户,各项指标均超额完成省、市下达目标任务。

对标“安居惠民”新时期,2017年,我市全年棚改计划也已经确定,全年棚改面积力争突破400万平方米,其中危旧房改造完成签约100万平方米、城中村改造完成签约100万平方米,货币化安置及新开工安置房3万套,确保超额完成棚改三年计划。

记者 周科娜 通讯员 李冬冬

200万买50平方米的商铺,值不值?

业内人士支招:关键看区域人流和运营开发商

最近,市民李先生一直惦记着自己的一笔投资。他花200多万元购买了某商业广场的一楼商铺,面积有50多平方米,这两天反复按着计算器估算投资回报。李先生说,虽然已经签了合同,付了钱,可心里依然没有底,这笔投资到底值不值?

返租高不等于增值能力强

记者电话采访了该商铺所在商业广场的销售负责人并了解到,这个商业广场预计2017年下半年开业,现在商铺已经销售了八成以上。李先生的商铺位于一层位置,因此售价也相对较高。李先生购买的是商铺的使用权,而经营权则归开发商所有。李先生将享有共计15年的回报。前6年是固定返租,返租比例是6%、6%、7%、7%、8%、8%,后9年则按照商铺收益的85:15进行比例分配。

据了解,“售后返租”是目前商铺吸引投资者比较常用的办法。对此,宁波容创容和房产咨询有限公司副总经理姚春永表示,商铺投资主要还是看未来增值能力强不强,也就是说商铺的租金会不会越涨越高。

宁波惠中房地产投资咨询服务有限公司副总经理童之江也表达了类似的观点:“市场是动态的,一般12年到15年回本是投资商铺相对合理的范围。但回本只是最基本的保值,投资追求的是盈利最大化。就现在宁波的整体情况来看,一般单价在4万元每平方米的商铺,位置相对不差,也有一定的人气保证。”

人流量和运营开发商是关键

“一铺养三代”是很多商业地产推广时会提及的说法。的确,在房地产发展最为迅速的几

年,地段、格局都不错的商铺,实现价值翻番的情况并不罕见。不过,在传统商业频频受到冲击的现在,商铺投资稍有不慎,很可能会变成“三代养一铺”。

市民王先生有近15年的商铺投资经历,他告诉记者,10年前,成熟商铺有8%的收益很常见,但最近两年回报率能有5%到6%,已经算不错了。以往像万达广场提供的“快时尚品牌+百货商场+连锁餐厅+电影院”的组合,现在只能算是商业综合体里的“基本款”。

那么如何选对有潜力的商铺呢?姚春永告诉记者,投资者在选择商铺时,关键要看两大标准。首先要有区域人流量,商铺才能“活”;其次是看运营的开发商,其决定了一个商业项目的发展潜力。像万达、印力(印象城)、宝龙,都是专业做商业地产的开发商,这些项目里的商铺相对值得投资。

2016年,宁波商业平静的背后“暗流涌动”。在最初形成的天一商圈、鄞州万达、世纪东方“三足鼎立”的格局上,来福士、印象城、银泰城、天伦时代广场等一批城市商业综合体集体发力,进一步带动了宁波城市的商业氛围和活跃度。

姚春永还告诉记者,商铺的招商情况也取决于租金水平。当前,很多人认为餐饮业是店铺招商的第一选择,但其实餐饮业在商业广场中的租金承受能力较低,因为餐饮业需要的店铺面积、设备、人工投入都很大,所以往往会选择在商业广场的三四层位置,而商业广场人流量最大的一二层,多以黄金、珠宝、服饰等零售为主。

记者 张小飞 实习生 吴玥

一周楼市速递

上周成交414套 单价万元刚需盘发力

节后首周,虽无新盘入市销售,但市六区成交量有所回升。根据中指院宁波分院的数据显示,上周(2月6日-2月12日)共成交414套,成交面积4.93万平方米,成交均价为15343元/平方米。

个盘方面,单价万元内的刚需楼盘占据成交主力位置。其中,北仑区的美的蝴蝶海、光明领尚和镇海区的恒裕玫瑰湾分别以周成交3515平方米、2323平方米和2034平方米领衔周成交面积排行榜。从成交金额来看,华侨城万科欢乐海岸、金地风华大境、江东金茂府分别以周成交4080万元、3539万元、3388万元,位列周成交金额排行榜前三位。其他成交较好的楼盘还有里仁越府、华茂悦峰、万科桂语里等。

从成交结构来看,建筑面积80-90平方米刚需产品和建筑面积100-120平方米的改善型房源,分别占比25%;其次为建筑面积120-144平方米产品,占比24%。

记者 鲍玲玲

买房看市稳字当先

开年楼市在是否“春寒料峭”的讨论声中逐渐活跃起来。根据1月份热点城市楼市的供应量和成交情况,一些业内人士分析认为,整个市场已经开始冷静下来。

主要有三方面的原因:一是2016年楼市火爆,透支了部分市场购买力;二是在政策收紧、资金成本上行的双重压力打击下,楼市似乎难打“鸡血”;三是去年底的中央经济会议明确提出,“房子是用来住的、不是用来炒的”,一句话给楼市定下了主基调,不少准购房者因市场行情不明朗而处于观望中。

上周,一份中指院公布的监测数据出炉,显示1月份在30个主要城市中有24个城市的商品住宅成交面积出现环比下降,而“宁波以79%的降幅成为成交面积环比下降幅度最大城市”,这个话题登上了不少媒体和微信公众号的醒目位置。

事实上,1月宁波共成交商品住宅1701套,成交面积约21.21万平方米,确实在成交量上比上个月减少了6376套。但值得一提的是,由于2016年12月份受到契税优惠政策到期的“神助攻”,市区商品住宅销售才创下了8077套的历史新高。这无疑宁波区别于其他城市的特殊情况。

再看过去3年,2014年至2016年的1月份宁波楼市分别成交了1514套、2332套和2627套。其中,2014年1月成交的1514套,更少于今年1月份成交量。与此同时,1月份商品住宅成交均价得到江东金茂府、万科东晟府等中高端楼盘拉升,达到17012元/平方米,环比上涨4.38%,同比上涨24.35%。

因此,抛开春节假期因素,似乎楼市降温速度并不像传说中那样“迅雷不及掩耳”。

二月份作为观察今年楼市走向的重要窗口期,目前,在新盘不多的情况下,宁波楼市正以每天40-70套左右的速度去化。开发企业推盘热情逐步提升,从市六区新申领的预售许可证的住宅项目来看,这些楼盘的价格并不算低,也没有出现明显降价的情况。即便有些楼盘未在2月开售,也在积极备战“小阳春”。相信随着一批纯新盘的陆续推出,去化量也将进一步上升。

对于购房者关心的今年是否还有购房良机的问题,笔者认为,基于去年庞大的土地供应量,今年入市楼盘体量也将相当可观,因此购房者面对心仪项目,切勿再盲目托关系、抢房子,完全可以悠着点,不要成为助推房价上涨的“急先锋”。

凡文