

楼市下半场 20余个新盘蓄力开跑

业内专家建言：下半年市场应以稳为主，购房选择空间大，切忌恐慌入市

近日，宁波楼市“半年考”成绩出炉，据中指院宁波分院的数据显示，2017年1-6月份，全市商品住宅共成交26608套，较2016年同期上涨5.6%；全市商品住宅成交均价17104元/平方米，比去年同期上涨33.6%。市场的真实数据和状况以及下半年的推盘情况和走向都成为了众人关注的焦点。

2017甬城楼市跑步进入下半场，“开盘热”、“买房难”等现象是否会延续，此前风生水起的土地市场会否再起波澜，一批2016年下半年以来成交的高价地项目正“头顶光环”相继进入推广及销售期，下半年的供应量也将随之有所提升。因此，专家提醒购房者，选房余地较大，切勿盲目入市。

A “托关系买房”重现楼市？

过去半年里，调控政策与市场行情的不断博弈，让不少购房者摸不着头脑。市民李先生在3个月时间内看了不下10个楼盘，限购调控初期，他担心自己会做“高位接盘侠”一直犹豫不定，没想到这一犹豫并没有换来房价的下跌，自己看中的房子也越来越难买，“现在买套房是真的难，靠摇号碰运气才能买到！”

近两个月来，想要购买“明星盘”、“网红盘”的购房者开始动用自己的人脉和关系“牵线搭桥”的情况似乎也从一些项目营销负责人口中得到了验证。某热销楼盘营销总监透露，“去年还是打电话来要折扣、批优惠，今年每天接到的都是托熟人只求能买到房子的电话，因为托的人多，也只能通过摇号购房。”

该名营销总监进一步指出，在限购持续及预售监管严格的限制下，也在无形中影响了供需关系。部分购房者感到迷茫，既担心下半年房价会继续上扬而带着恐慌心态入市，又害怕轻易出手失去了难得的“房票”而后悔不已。“事实上，现在看来虽然楼市调控了，但房价并没有下降，大家对房价的上涨预期依然存在，开发商也不愿在新房市场错失良机。”

记者注意到，上半年宁波市商品住宅销售金额排名

首位的是鄞州区高端改善楼盘融创信达东悦府。在采访中，该项目营销总监程姐坦言，“宁波的改善群体自住比例较高，他们对地段、产品品质和入住后的生活体验都有着严苛的要求，外来品牌房企进入宁波后能够给市场带来高品质的项目，从而赢得消费者和业内的肯定。”同时，她强调，“宁波的房价不会像杭州、上海等地呈现‘飞越式暴涨’，但随着房企拿地成本不断提高，房价大幅下跌的可能性同样很小，因此，作为开发商还是希望下半年的房地产市场能够在健康、平稳的环境中稳步发展。”

位列上半年销售面积排行榜首位的江北区刚需大盘中房未来盛园的营销总监余敏捷也表示，“项目的成功除了多年来本土品牌的积累外，首先在于越来越多的购房者关注和认可了奥体板块的价值，产品定位以刚需、首改为主，不仅有江北洪塘的客户，更吸引了宁波大市乃至周边城市的购房者。”此外，余敏捷判断下半年圈内圈外的分化势头将有所加剧，“尤其是在土地市场高价频出的‘压力’之下，并不排除政府进一步出台相关政策促进宁波楼市更加理性发展的可能性。”

B 7月海曙两宗优质宅地是“重头戏”

2017年上半年宁波市市区(除奉化外)共计推出住宅及商住用地2063.83亩，较2016年同期的1875.32亩，涨幅达10.05%。其中，北京金隅大成开发有限公司在6月14日以楼面价20000元/平方米竞得高新区GX03-02-15地块，天阳地产有限公司于6月28日以楼面价21861元/平方米(配建500平方米保障性住房)摘得江北文教街道海田大厦南侧地块，先后刷新了宁波宅地单价历史成交纪录。

此外，由融创、雅戈尔、景瑞、龙湖等房企在东钱湖板块、江北天水家园以北地段、鄞州姜山片区和北仑大碶拿下的多宗宅地均以过万的楼面价登上了2017年上半年宅地楼面价TOP10排行榜。

业内分析人士指出，作为房地产企业的重要战略资源，从某种意义上说，目前是否能够拿到地直接决定了开发企业的生存和发展。通常，开发商会根据自身需求，

通过对城市、区域、项目、收益等多方面综合比较来判断拿地。

从上半年宁波土地市场的统计数据来看，2017年将延续强者恒强的竞争格局，外来品牌房企在宁波市场的占有率不断提高，土地储备及项目数量都将向房企大鳄集中，在这期间，多层次的收购兼并、合作开发等模式也有可能集中出现。

据宁波市国有建设用地供应计划，将在第三季度、第四季度推出的宅地总数量预计翻倍，其中，7月份宁波土地市场的重头戏无疑是海曙区的两宗优质宅地，一宗为位于限购圈外姚丰板块的大体量亲水宅地，起拍楼面价为9800元/平方米；另一宗则是限购圈内海曙核心区小体量高起价的南门地块，起拍楼面价高达12000元/平方米。

C 20余新盘蓄谋发力下半场

据记者粗略统计，2017年下半年将有20多个纯新住宅入市，从分布区域来看，鄞州区依然是“大户”，海曙区紧随其后，江北区、镇海区和北仑区也均有项目蓄势待发。

其中，鄞州区的中海宁波湾、二号府邸、融创逸树、东部新城万象府等多个项目均“地价不菲”。如近期开放售楼处的二号府邸，该地块于去年5月历经161轮、长达5小时的拉锯战，被宁波供销社以楼面价15612元/平方米拿下，原二号桥市场地块对不少老宁波人来说，承载着一种情愫，产品涵盖建筑面积约130-200平方米户型，预计将于今年七八月份入市。此外，融创涌宁府、美的明州院子、宁波宝龙广场、董州府、景瑞龙湖缙香郦城、龙湖天琅等项目也将相继亮相。

海曙区方面，北宸府即将于本月开放售楼处，其产品主力建筑面积约119-169平方米，值得一提的是，该地块曾在2016年7月以楼面价16825元/平方米刷新了海曙区单价记录。而去年11月被绿地、大发、万科激烈“分食”的徐家漕牛奶场三宗地块，如今也“摇身一变”成了绿地观堂、大发中山隼府和万科望庐花苑。其中，绿地观堂由11

幢高层及28幢叠墅产品组成，将是目前片区内规模最大的社区之一；大发中山隼府上周举行案名发布会，项目规划有建筑面积约89-128平方米观景高层及建筑面积约135-155平方米花园洋房；而同样规划有高层及洋房产品的万科望庐花苑很可能是三个项目中最早开盘的，目前实景示范区与样板房均已开放。此外，还有雅戈尔壹号、碧桂园碧玥府、银亿朗境、红星丰璟苑等项目满足刚需和改善购房者的选择。

与此同时，由金茂和世茂联手开发的姚江金茂府，户型规划建筑面积约100-220平方米，产品类型涵盖叠墅、洋房、高层全产品线，有望成为下半年江北区的一大“明星盘”，另外，还有中体SPORTS城、路劲新天地、富力御官山等；镇海区的中梁首府、东渡国际项目以及北仑区的奥园誉湖湾等都计划于下半年进入市场。

因此，专家提醒购房者，下半年市场供应量仍然充足，多个刚需、改善项目可供选择的余地较大，市民在购置房产前应当放平心态、货比三家，切勿恐慌入市，买房投资更需谨慎。

记者 鲍玲玲

一周楼市速递

上周成交量跌价涨

次新楼盘

受二手市场关注

6月最后一周仅4盘推新，但市场依然延续了之前不错的“开盘热”势头，圈内湾头板块中铁建青秀澜湾首开告捷，圈外上城印象、恒厚东城阳光、中梁首府均取得了较好的销售业绩。根据宁波透明售房网数据显示，上周(6月26日-7月2日)商品住宅成交1987套，环比下跌20.77%，成交均价为19761.9元/平方米，环比上涨13.86%。

区域成交方面，鄞州区凭借多个项目的出色表现，周成交套数突破千套，占比总成交量的62%，江北区和镇海区则分别以14%和12%的占比排在第二、三位。

个盘销售方面，鄞州区“地铁网红盘”宁波轨道杨柳郡以成交406套，成交金额67558万元夺得周成交套数榜冠军和周成交金额榜第二；高端改善项目上湖城章以成交306套，成交金额107897万元排名周成交套数榜次席和周成交金额榜首位；圈内热盘江北区的姚江湾以成交138套，成交金额36062万元位居双榜第三名。其他成交较好的项目还有北仑区的龙湖滟澜海岸、镇海区的蓝色东方和鄞州区的天宸原著等。

另据南天房产数据平台显示，上周宁波二手房住宅市场成交较前一周有所下降，环比下跌7.2%，成交均价为14424元/平方米，与前一周期基本持平。从成交区域来看，鄞州区位居榜首，成交占比为40.7%，海曙区紧随其后，占比为29.1%。

购房需求方面，虽然“刚需”仍占二手房住宅市场较大比重，但不少自身品质较好、套型布局合理的次新楼盘已经受到了改善型客户的关注。据统计，有近20%的购房者更乐意选择总价在200万元以上，建筑面积超130平方米的中、高端住宅，这部分购房者在选择这类型住宅时，更注重小区周边的生活设施、商业氛围和交通配套等。

记者 鲍玲玲