

本月20余盘推新 年末是否会现“翘尾”行情？

步入年底业绩冲刺阶段，12月份在甬开发商的推盘量有望有所增加。据记者不完全统计，本月全市将有超过20个楼盘有营销动作，一大批新品房源即将面市。其中，不乏宝龙、合能、富力、华润等品牌房企年末推新，近10个纯新盘积极亮相，也为购房者提供了更加宽裕的挑房空间。

产品类型丰富 开发商推盘意愿强

合能宁玥府、奥园誉湖湾、富力御官山、宝龙世家、宁波三江观邸、维科望江府、东渡玺悦……据不完全统计，12月份预计将有超过20个楼盘开盘或加推，住宅产品依然是供应主力，物业类型涵盖高层、洋房、叠墅等，另外还有少量公寓及商铺入市。从推出的区域来看，鄞州区的表现最为积极，江北区和海曙区紧随其后。

其中，北仑区刚需盘奥园誉湖湾开盘推出高层88平方米、109平方米户型，整体折后均价在万元左右，共计444套房源当天售罄为年末楼市开了好头；姚江金茂府、九唐酌月、雅戈尔

壹号、龙湖天琅等项目都针对不同诉求的改善型客群主推大户型产品，而迪赛邻里+、旭辉华宇铂宸府等项目则将开售公寓产品，建筑面积集中在30-50平方米。此外，慈溪新城吾悦广场的一批商铺也将于近日面市。

“临近年底，开发商推盘意愿有所加强，为了获得更好的年终业绩，不排除个别楼盘大量出货的可能性。从这些楼盘的价格段来看，主要集中在万元出头的刚需盘以及走中高端路线的改善盘。”业内人士分析认为，12月开盘项目产品线较为丰富，购房者选择空间依然较大。

品牌房企推新 中高端盘成供应主力

本月开盘的项目中，一些大品牌房企如宝龙、合能、富力等均有纯新项目推出。例如，宝龙旗下两大住宅项目宁波三江观邸和宝龙世家都已进入蓄客期，前者由15栋洋房、3栋高层组成，主力户型建筑面积114-149平方米，后者预计将有300多套房源供应，其洋房建筑面积112-114平方米，高层建筑面积94-98平方米；富力御官山首开将推建筑面积89-138平方米墅区洋房和建筑面积143-163平方米山水别墅；而合能宁玥府月初举行了产品发布会，其高层、洋房建筑面积约145-210平方米，示范区和样板房也将于本月开放。

值得注意的是，一批此前已经取得较好销售业绩的楼盘也在酝酿加推新房源。例如，轨

道绿城杨柳郡将推出三期新品，户型建筑面积约89-161平方米；中旅城将于本月中旬再次加推一期第三批非毛坯房源，推出高层主力户型建筑面积80-125平方米，洋房主力户型建筑面积110-140平方米；圈内高端改善盘万象华府二期目前整体均价约31500元/平方米，其14#、20#新品房源有望于本月下旬入市。

业内人士分析，品牌房企主打的项目多以中高端楼盘为主，其销售均价将突破20000元/平方米，而低价盘只占少数。基于目前市场的成交结构，圈内中高端楼盘的开盘去化情况并不十分理想，因此，在今年调控持续影响且买方观望情绪浓重的市场环境下，能否出现年底“翘尾”的行情有待市场进一步检验。

定价谨慎 更多楼盘选择走量优先

“你会发现，随着调控政策的深度影响，不少楼盘的实际开盘价都比前期的‘吹风价’要低”，鄞州区某楼盘营销负责人透露了个中原因：“这是政府调控和市场推量多的双重结果。”

据介绍，鄞州区一高端改善楼盘，“原本想卖35000元/平方米，但实际的开盘均价31000元/平方米，调整幅度在11%左右。另有一个户型覆盖全周期的纯新盘，当初定的开盘价是25000元/平方米，但在开盘时调整为22000元/平方米，降幅达12%，但当天去化率接近70%。”

该营销负责人表示，虽然目前楼盘销售价格稳中有升，但新开项目

在定价时显得越来越谨慎，甚至有楼盘考虑以价换量，特别是年底需要回笼资金的房企，基于冲刺业绩和加快回款速度的需求，“年底会有更多开发商选择走量，即便价格不怎么样，也不会明显上升。”

此外，每年12月份通常会有一批楼盘推出“特价房”、“一口价房”、“优惠房”等，有购房意向的市民不妨重点关注“双12”期间推出的优惠力度较大的特价房源，这也被不少购房者视作一次难得的捡漏机会。

记者 鲍玲玲

统一物业服务公示标牌 收支情况应定期公布 我市“阳光物业”规范 本月起实施

小区的物业费，收的是哪些服务项目，收费标准是什么样的？小区内的电子屏及楼道广告的收入又有多少？从本月起，我市“阳光物业”地方性规范开始实施，要求小区物业在醒目位置设置物业服务公示标牌，并统一规范财务公开内容，定期公布收支情况。

市住建委相关负责人表示，推进“阳光物业”是物业服务行业基本行为规范。当前，不少业主反映无法开展有效监督，共用部位、共用设施设备收益公开不规范、不透明，业主和物业服务企业对权益保障纠纷增多，社会对物业行业满意度不高，推进“阳光物业”机制建设是解决物业服务行业矛盾症结的积极探索和有益尝试。

这份《关于全面推进“阳光物业”工作的指导意见》明确，物业服务合同主要服务内容应当在公示牌上进行公开。公示标牌的主要内容应当包括：物业服务合同主要内容与质量标准、收费标准、物业项目负责人及服务电话等。

《指导意见》还提到，物业服务企业要做好物业服务公示标牌的日常维护工作，在相关内容发生变化时，应当在30日内更新相关内容，确保公示标牌与物业服务合同、实际物业服务内容相一致。

各地住房城乡建设局应当将公示标牌作为日常监督检查的重要内容之一，发现不符合要求的，应当责令限期改正。

部分小区业主抱怨，搞不清缴存的物业费以及车位费的收支情况。为此，住建部门制定规定：如果物业服务企业实行酬金制收费方式的，物业管理的各项资金应当按规定建账立制，其收支情况应当定期公布，接受全体业主的监督；实行包干制收费方式的，应当定期公布物业共用部位、共用设施设备及相关场地经营所得的收支情况。推进按酬金制实施物业管理项目应当设立财务备查簿制度。实施包干制管理的物业管理项目，除物业服务合同约定实行包干管理部分内容外，应当设立财务备查簿制度。

记者 周科娜

一周楼市速递

备案量环比涨4成 北仑区成交居榜首

受前一周备案势头的持续影响，上周又有四个楼盘新领预售证，使得上周(11月27日-12月3日)的宁波楼市共完成备案1464套，环比上涨43.67%。

从成交区域看，北仑区、鄞州区和江北区排名前三。北仑区凭借11月27日新开盘的美的九峰天宸和已交付楼盘浣江小区，以478套的成交量排名第一；其次是鄞州区，上周成交389套；江北区上周成交为239套，排名第三。

在成交套数前十榜单中，鄞州区占3席，北仑区、江北区各占2席，海曙区、镇海区、原江东区各占1席。

上周，迎来了美的九峰天宸和大发中山隼府两盘首开，普悦花苑强势加推。其中，美的九峰天宸上周刚入市便投入备案，共完成备案217套，位列第一；浣江小区位居第二，有203套的备案量；姚江湾天源于11月24日加推，上周集中备案115套。

一手房方面连续两周均有所起色，但二手房仍波澜不惊。据南天房产数据平台显示，上周宁波二手房住宅市场成交均价有所下降，成交均价为16411元/平方米，环比下降7.5%。从成交区域来看，上周海曙区的成交量环比减少12.5%，成交均价为16174元/平方米；鄞州区的成交量环比上升18.6%，成交均价与上周基本持平，其他区域的成交情况变化不大。

从购房的付款方式来看，上周一次性付款的人群比例有所减少，环比下降17%；一次性付款与按揭付款的比例为35%:65%，其中商业贷款占比为72%，公积金贷款占比为18%，公积金组合贷款占比为10%。从成交的物业类型来看，多层房屋由于小区建筑密度低，得房率高等卖点，市场的接受度相对较高，上周成交占比超过六成；而小高层与高层占比分别为9.2%、27.6%。

记者 周科娜