亮剑 3.15 特别活动

“全装修住宅”装修质量让人忧？

本周日，有一场“验房攻略”公益讲座等你来听

“今年下半年，买的房子就要交付了，是全装修的，很怕到时候开发商提供的装修质量不好，到时候收房验房的时候应该注意些什么？”

“新房交付验收的时候，一些表面的装修瑕疵我们仔细看还能发现，但是像地板、水管等隐蔽工程的质量怎么检查，有没有什么专业的机构能帮忙看看？”“搬进了全装修的新家，但天冷了想开空调，却发现中央空调是坏的，不能制热，该找谁说理去？”

近日来，在“晚报地产粉丝微信群”中，有不少业主纷纷提出了这样的担忧或投诉。确实随着“2016年10月1日起，全省各市、县中心城区或城市核心区出让或划拨土地上的新建住宅，全部实行全装修和成品交付”这一政策的实施，今年开始，宁波将迎来首批全装修住宅的集中交付，“统一精装”的房屋将正式进入宁波人的生活。但同时，全装修住宅的装修质量是否会良莠不齐？购房者应该如何检查和了解“自带装修”的房子质量？

应广大粉丝要求，《宁波晚报》特别邀请了国内知名的资深验房专家、房屋质量诊断与评估专家、房地产实战专家王青宏，于3月11日专程“空降”甬城，为晚报粉丝带来一场专属的“精装房验房攻略”公益讲座。

200个名额免费公益讲座 全方位了解精装修房屋验房窍门

面对已经或即将交付的全装修新房，您是否在验房过程中发现了瑕疵？或是您对全装修商品房的验收有种“力不从心”的感觉，不知道有哪些验房要点？那么不妨报名参加这次“验房攻略”公益讲座吧！随着3·15临近，我们也希望通过举办这样一场极具权威性、科普性、热点性的讲座，让市民购房者了解验房的基本知识要点，提升自我维权的意识和能力。

“验房攻略”公益讲座

时间：2018年3月11日（周日），上午8:30-10:30

地点：宁波市五一广场

讲座形式：免费公益讲座

入场名额：限量200人，报完即止

报名方式：微信扫描文末二维码，回复“验房+姓名+手机号码”进入公益课微信群。

记者陪您去验房 3·15维权行动，我们就在身边

如果您在近期的交房验房过程中发现了购买的全装修房屋存在质量问题，想邀请专业人士进一步查看并发起维权，即日起可以预约参与《宁波晚报》举办的“2018·记者陪您验房”活动，我们每月都将选取市区内问题投诉较为集中的楼盘，特邀专业验房师、家装协会专业人士、地产粉丝群观摩团陪同业主进行全方位的验房。同时，本报将直击验房现场，并对于发现的较严重质量问题的案例进行跟踪持续报道，协助业主进行维权。

活动预约方式：拨打15825562238进行预约报名。 余涌

■楼市帮你问

这里有您想知道的楼市答案

本期“楼市帮你问”邀请的是南天房产二手房专家庄艳、市律师协会建筑与房地产专业委员会秘书长李维维等。

您对宁波安家置业，投资房产或对楼市相关政策有疑问，可扫码进入“晚报地产粉丝群”进行咨询，我们将第一时间请专家解疑释惑。

关键字 商品房面积

陈先生问：如何认定所交付的商品房面积，以判断与商品房买卖合同约定的面积是否相符？

在线专家：商品房买卖合同中对商品房面积如何确定有约定的，从其约定；未约定或约定不明的，以房屋产权登记面积或者房地产行政主管部门审核确定的房产测绘成果为准。

关键字 公寓投资

王女士问：我想投资一套小面积白领公寓，舟宿夜江旁边，1.3-1.5万元/平方米，这个价格适合投资吗？

在线专家：投资主要看回报率的高低，以及该地段的今后的升值潜力。一般情况下，公寓楼的投资回报率在5%以上算不错的。位于舟宿夜江旁的金庭茗苑小区有类似的单身公寓，面积40平方米左右，成交均价约为1.4万元/平方米。

给出一个简单的投资回报率的计算方式，读者朋友可以大概计算下。计算公式为：（12个月/售价）×月租金。

记者 周科娜

三月首周楼市回暖 成交量升价跌

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，春节后楼市第一周，宁波市五区总共成交商品房720套，总面积95094.39平方米，成交总金额221737.87万元，成交均价23317.66元，首周楼市回暖明显。

其中值得关注的是，市六区共有90个楼盘项目成交备案，成交的前三甲为北仑区的美的蝴蝶海、东部新城的合能宁玥府、鄞州区的江山万里。从单日成交上来看，2月28日单日的成交量达到了194套，成交面积达2.6万平方米。

截至二月第四周，市六区共计存量约268万平方米，总套数19944套，环比下降3.3%，其中市五区的留存商品房房源为213万平方米，总套数为16050套，环比下降4.5%。按照一年的去化量计算，库存量四个月即可去化，由此可见，市场正处于供不应求的状态。

另据南天房产数据平台显示，上周（2月24-3月2日）宁波二手房住宅市场呈现量升价跌的趋势。相比与春节期间成交，“圈内”各区域成交量环比上涨明显。上周宁波市中心城区的成交均价为15698元/平方米，环比下降7.6%，其中江北区的成交均价分别为14791元/平方米，环比持平，海曙区的成交均价为15193元/平方米，环比下降9.2%，鄞州区的成交均价为17774元/平方米，环比下降6.8%。

从住宅租赁市场来看，50-90平方米两居室出租比例最高，占比为58%，50平方米以下的一居室房屋占比为21%，三居室以上的成交占比相对较低。

从各区域的租赁成交情况来看，上周鄞州区的租赁市场依旧紧俏，占比为64%，海曙区的租赁成交占比为25%。依照往年的市场行情，随着春节过后外来务工人员逐渐回城，房屋租赁市场也出现年后的升温趋势。随着2月底宁波发布新的落户政策后，短期内小户型的房子会带来利好。 马娟娣

“金三”发力 楼市迈入小阳春

昨天，海曙区有两块宝地入市：气象路地段09C地块，起始价17600元/平方米，上限价格为20750元/平方米，气象路地段10a地块，起始价16600元/平方米，上限价格为19340元/平方米。土拍市场的热闹开场也为传统楼市旺季拉开序幕。

规划：镇海-小港区块价值提高

在上周公示的规划中，镇海新城的规划尤其值得关注，未来五年，镇海新城力争建成一座功能布局合理、城市形象鲜明、生态环境优美的宜居宜业宜商宜学宜游的现代化新城区。而北仑区块，根据规划，片区功能定位为：以海洋经济引领，全域城乡一体，山海生态宜居为特征的现代化国际港口城区。未来的镇海-小港片区功能也将大大提高。年前，世茂与万科分别在镇海与北仑小港拿下地块，规划与开发强强联合，镇海-小港区块成为市场关注热点。

成交：落户政策调整 小户型十分紧俏

《宁波市区户口迁移实施细则（试行）》3月1日起正式实施，这份事关千家万户的户口政策，含金量极高，其最大的调整和亮点是，落户宁波的门槛大幅度降低，范围大幅扩大。购房落户取消了原100平方米面积要求和45周岁以下年龄要求。

政策落地也刺激了节后二手房的成交，尤其是一些小面积住宅、商住公寓等小户型住宅变得更加炙手可热。这些住宅由于总价低，流动性大，置换方便变得供不应求。记者走访了几家二手中介机构，普遍反映购买二手房的人有显著增加。“最近来看房的人一直很多，价格当然也是水涨船高。”一名中介人员说，100平方米以下的户型十分紧俏，有的老小区住宅年前年后仅仅一个月时间就相差了每平米一千多元的价格，价格上涨了约10%。

今年宁波哪些板块值得期待？

城市中心的东移，未来生活的配套，决定了房价也决定了升值的空间与潜力。东部新城区域、明湖板块、北仑，小港将依旧是2018年的热门，鄞州区首南板块低调而华丽，随着鄞州公园二期的开放，该区域价值更加凸显，奉化新区作为后起之秀也会有亮点，北边的姚江新城、奥体板块、慈城板块未来可期。

城市配套中，商业、交通、学区是三大要素，随着宁波地铁的发展，宁波楼市的方向也会随着地铁线路的增加而发展，商业配套的增加，会提升板块的品质，买房买未来，对购房者来说，从长远角度来考虑，地铁、商业可作为购房的选择方向标。总体来说，2018年的宁波楼市应该会比较平稳地发展。 马娟娣