

# 一天能接到四五个商铺推销电话 真有这么多个商铺 亟待出售?

“你好,三江口地铁旁,总价100万元左右的商铺有兴趣了解一下吗?”“您好,鄞州核心区黄金旺铺最后清盘,有投资需求吗?”有市民向记者吐槽说,一天要接到四五个这样的推销电话,这些通常以“2”开头的八位数电话号码让人烦不胜烦。

一般人接到这样的电话都会直接挂断,或是干脆不接。那么,在如此多“电话轰炸”背后,宁波真的有这么多个商铺“亟待出售”或“卖得火热”吗?在商品住宅市场政策逐步收紧的当下,是否会让越来越多的人将资产配置的眼光转向商业地产市场?

## 宁波商铺库存量较大

据迪赛市场部统计,2018年宁波核心城区(海曙、鄞州、江北)商业地产的总库存量约为93万平方米。据宁波市房产交易信息服务网提供的数据,截至昨日下午3点,市区新建商品住宅可售面积约为216万平方米。

由此可见,宁波城区的商业地产存量着实不小,而且近年来商业地产去库存步伐缓慢,目前的库存量与2015年年底几乎“完全相同”,预计去化周期需要40个月。

从区域分布上看,海曙区商业地产存量为17.7万平方米、江北区20万平方米、鄞州区55.1万平方米(其中原江东区42.2万平方米)。有业内人士分析,由于

之前原江东区区域多为传统的分散型商业布局,随着城市经济的发展,该片区在商住项目、商业综合体的开发上力度加大,导致供应过剩。

“近几年商业地产项目供应量大于需求量,而市场的刚性需求不足,再加上电子商务浪潮的冲击,导致近年来商铺库存量较大。”在拥有多年商业地产运作经验的毛建光看来,虽然去库存的压力较大,但进入2018年后,市场出现了良性发展的开端,“今年前4个月,宁波核心城区的新增商业地产供应面积呈现下降趋势,目前仅为1万平方米,这对于目前较为庞大的存量商铺市场,或许起到了一定的减压作用。”

## 大面积商铺去化较困难

大面积商铺难卖,小面积商铺好卖,这基本已经成为宁波商铺销售行业的共识。业内人士分析认为,大面积商铺往往开间大、总价高,购买的门槛也相对较高,如果该项目没有统一的招商规划,需要业主自行出租,市场风险会更大。对于普通投资者而言,与其持有大面积商铺长年“空租”,不如选择面积小、灵活性高、市场需求度相对较高的小面积商铺。

“在传统的分散型商业布局中,大家往往形成了这样的观念:一个商铺好不好,最主要的是看商铺的地理位置,位置好、人流多,商铺就好,而现在衡量一个商铺好坏的要素变得更加复杂。”南天房

## 商业地产是否迎来“风口”

前几日,又一项“重磅”政策震动了宁波楼市:为贯彻落实国家有关房地产调控政策,促进房地产市场平稳健康发展,奉化区、杭州湾新区5月18日发布房产限售新政,规定新购住房须在取得不动产权属证书满2年后方可转让。自此,“两年限售”政策从宁波市五区扩大到市七区。

业内人士分析认为,在限购、限贷、

产运营部经理张鑫科说,“随着宁波城市商业多极化进程的加快,越来越多的商业综合体即将落户、开业,同一个区域内共享和分流消费人群的商业物业更多,商业竞争将进一步加剧。这种情况下,投资者购买商铺所在的商业体能否在竞争中占据主导位置,将直接影响到商铺的价值高低。”因此,张鑫科认为,在商铺选择的考量中,开发商的综合实力以及商业运营水平和经验,将是一个重要的衡量标准。当然,商业项目是否位于地铁沿线或是“地铁上盖物业”、项目所处商圈的消费成熟程度、项目本身是否具有差异化特色以主动应对商业竞争,都将是考量商铺价值的重要因素。

限售等政策的作用下,商品住宅市场在政策调控下逐步“回归理性”,社会资产配置模式或将因此发生改变,部分外溢性需求或从空间外溢转化为结构性外溢。也就是说,在商品住宅市场空间被压缩的情况下,更具个性化、体验感和生活气息的商业地产项目,或将成为市民资产配置的一个全新方向,商业地产或将迎来“风口”。

余涌

## 奉化全面整顿 房地产中介机构 7家涉嫌严重违规被查

本报讯(记者 周科娜)记者近日从奉化区住建局获悉,该区重拳出击,全面整顿房地产中介机构。通过现场检查和网上巡查,查获7家房产中介机构存在擅自发布一手房(期房)房源信息和涉嫌炒卖房号等严重违规行为,其中6家为非备案中介,还存在未经批准违规从事房地产经纪业务的现象。

涉嫌严重违规的7家房产中介机构分别是:奉化金蚂蚁房产有限公司(义门路)、奉化锦屏东升房产中介所(公园路)、奉化利安房产中介所(桥西岸路)、奉化鸿桦房产中介所(东升路)、奉化吉美房产中介所(岳林东路)、奉化桃源房产中介所(桃源路)、奉化凯发房产中介所(大田小区)。

奉化金蚂蚁房产有限公司经群众投诉,因存在违规收取定金等行为,情节严重,被处以责令整改,记录黑名单、限制网签资格、罚款的处罚;其余6家房产中介因发布违规房源信息,扰乱房地产市场秩序,被处以责令整改、记录黑名单、通报批评、限制网签资格的处罚。

奉化区房管中心提醒市民,委托房产买卖应该选择正规、合法的备案中介,购买一手房应前往开发商指定的售楼处。该中心将不定期组织人员对房地产中介机构开展日常巡查,并加大对中介行业互联网发布违规房源信息的检查力度,杜绝违规销售行为,以维护房地产市场的平稳健康发展。

## 一周楼市速递

### 上周成交1083套 鄞州区成交居首

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示,上周(5月14日-5月20日),市六区共成交商品房1083套,总面积152188.92平方米,成交总金额342531.54万元,成交均价225077元/平方米。

成交排前三的分别是:鄞州区,成交356套;江北区,成交228套;海曙区,成交199套。从单盘成交看,奉化时代望府成交62套,排第一;江北绿地观堂成交55套,排名第二;鄞州中海·宁波湾成交53套,排第三。

据南天数据平台显示,上周市中心城区二手房成交量下降明显,环比下降21.4%,成交面积环比持平,成交总金额环比下降10.05%。成交均价约为18460元/平方米,环比下降0.3%。

从各区域成交均价看,海曙成交均价为18602元/平方米,环比上升9.2%;江北成交均价为18617元/平方米,环比上升14.4%;鄞州成交均价为21089元/平方米,环比下降4.5%。海曙、江北成交均价上涨的主要原因是,成交集中在限购圈内单价相对较高的楼盘,加上今年限购圈外楼盘价格普遍补涨,单价逐步向圈内靠拢,拉升了江北、海曙整体的成交均价。

从成交面积段看,50-100平方米的二居室成交最为活跃,占市场主导地位,占比为55.80%;100-140平方米的三居室紧随其后,占比为20.29%;50平方米以下的一居室占比为8.7%;140-200平方米的住宅占比为8.7%。因总体成交量下降明显,所以各面积段的成交量均有不同程度下降,其中以100-140平方米的房源成交量下降最为明显。

马娟娣