住宅成交量下降明显 土拍市场渐冷

楼市进入传统淡季，业内建议理性入市

7月是下半年的第一个月，也是传统意义上的楼市淡季，甬城楼市成交量环比下降，库存总量较前一月有所上升，土地市场供求两端环比缩水。据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，7月宁波市五区共成交4506套住宅，总面积582478.24平方米，成交总金额1332579.95万元，成交均价22877.76元/平方米。

楼市降温，新房成交量环比下降

7月新建商品房成交环比下降26%，共有9次推盘，开盘项目集中在上半个月（8次），开盘量环比6月降幅超四成。从开盘去化情况看，平均去化率72%，而上半年开盘或者加推的项目，基本是“日光”或“秒光”。

近日，记者在宁波几个楼盘售楼处发现，来访客户明显下降了不少，现场不再是人满为患，有的售楼处甚至比较冷清。鄞州区某楼盘的案场经理说：“每年的7月、8月，因为天气炎热，到售楼处来的客户都非常少，这段时间一般以宣传、蓄客为主，以便在‘金九银十’的时候有个好行情。”

业内人士表示，据不完全统计，9月份宁波预计要开盘的楼盘不下10个，所以7月、8月出现行情一般的情况，并不代表着楼市接下来会整体降温。

中心城区二手房成交量环比下降26.7%

据南天房产数据平台显示，市中心城区7月份的二手房市场行情延续了6月份的状态，成交量环比下降26.7%，成交均价19660元/平方米，环比上升3.5%，呈量跌价升态势。

从各区域成交情况来看，市三区都有不同程度下降，其中鄞州区成交量下降最为明显，环比下降40%，海曙区环比下降16%，江北区环比下降10.8%。

从成交均价来看，鄞州区成交均价21636元/平方米，环比上升4.2%；江北区成交均价19021元/平方米，环比上升6.3%；海曙区成交均价18873元/平方米，环比上升6.3%。

50-90平方米的二居室成交仍较为活跃，占比46.7%；90-140平方米的三居、四居户型占比33.7%。刚需与改善型购房依然占据市场主导地位，占比分别为64%和18.6%。

业内人士认为，7月份是传统淡季，经过上半年购房需求的透支，新增购房需求有明显的下降趋势，二手房市场进入蓄客、调整阶段。同时，随着信贷政策逐步收紧，持观望态度的客户增加，下半年的成交量或将进一步下降。

延期、流拍，房企拿地更加谨慎

7月份市区计划供应经营性用地19宗，12宗为住宅或商住混合用地、7宗为商服用地，江北区2宗、鄞州区6宗、北仑区4宗、奉化区7宗，其中，奉化区的5宗地块由7月2日延迟到8月2日开拍，北仑春晓2宗地块因无人报价而流拍。

7月2日东部新城明湖板块一宗地块出让，起拍价14800元/平方米，拉开了甬城下半年土拍市场的序幕。该地块经过45轮竞价后，由融创和东投以楼面价19050元/平方米、溢价率29%摘得。位于江北区槐树路的6#地块，起拍价16800元/平方米，经过9个多小时的厮杀，最终由万科以20750元/平方米、溢价率23.5%拿下。

而在7月最后两个工作日里出让的8宗地块，多以底价成交或低溢价率成交，未出现多家开发商争抢的场面。北仑春晓的2宗地块，意外地出现双双流拍的情况。有业内人士分析认为，一是开发商可能觉得成本过高，参考周边项目销售欠理想，在政府限价的情况下很难有大的利润空间；二是周期过长，开发商认为后市预估的不确定因素太多。

业内相关人士表示，土拍市场是风向标，土地市场降温的迹象是否预示着楼市开始进入平稳过渡期，还有待观察，但也初步表示，开发商对后市不是很有把握，至于下半年市场行情如何，暂时无法预判，不过，可以提醒大家的是，理性入市很关键。

见习记者 马娟娣

■相关新闻

奉化昨拍出5宗地块

本周土拍市场的最后5宗地块是奉化区的宁奉城际铁路金海路站03-02地块、03-04地块、03-08地块以及江口街道JK05-07-01b、01J地块，萧王庙街道陈家岙地块。这五5宗地块原计划于7月2日开拍，后延迟一个月，于昨天开拍。江口街道地块由保亿置业以3410元/平方米竞得，萧王街道陈家岙地块由滨江维堡置业以楼面价3360元/平方米拿下，宁奉城际铁路金海路站03-02地块由宝龙以5410元/平方米竞得、03-04地块由温州鸿创置业有限公司（华鸿嘉信）以楼面价5110元/平方米竞得、03-08地块由宝龙以楼面价4370元/平方米竞得。

江口街道地块容积率为1-2.1，起拍价3100元/平方米，最高限价6200元/平方米，为商住混用地块。地块位于奉化中交未来城，而未来城是奉化区政府大力推广的重要项目，发展潜力可见一斑。

萧王庙街道陈家岙地块容积率为1-2.5，起拍价1680元/平方米，最高限价3360元/平方米，为住宅用地。地块位于溪口至鄞州区、宁波城区的交通枢纽。

宁奉城际铁路即将开通，宁奉城际铁路金海路站的这3宗地块无疑将成为大家关注的焦点。

见习记者 马娟娣

城乡争优·聚焦老小区环境整治

业委会唤醒老小区自治活力

小区环境变美了，还增加了112个停车位

三和嘉园小区一角。

老小区停车难问题突出，地面坑坑洼洼、公共区域的设施设备破旧，衣服乱晾晒、杂物乱堆放现象严重……这是很多人对老小区的印象。但记者昨天上午在江北庄桥街道广庭社区三和嘉园小区看到的却是另一番景象：坑坑洼洼的地面不见了，取而代之的是宽敞的小区道路，路旁树荫下，邻里三五成群坐在长凳上谈笑风生，新建的晾晒杆上挂着居民刚洗的被单。

三和嘉园于2004年建成，部分地面铺装破损坑洼，绿化比较杂乱，停车难问题突出，居民改造意愿强烈。第三届业委会成立后，部分问题得到有效解决。业委会主任熊佩娜说，路面坑洼使老人孩子出门容易摔倒，还有卫生环境差等问题，一度成为业主和物业争执的焦点。“第三届业委会成立后，我们与物业实行联合管理，小区环境有了明显改善，得到大部分业主的认可，业主和物业之间的误会少了，物业管理工作也就顺畅了。”

去年年底开始，三和嘉园开始实施海绵工程改造。借着这股东风，业委会提出，在海绵工程改造的同时把小区的停车难问题也一并解决。该小区有居民800多户，地面停车位仅64个。经过改造，小区内新增了停车位112个，缓解了停车难的问题，同时将小区主要道路从3.5米拓宽至5.5米，通行更为顺畅。

小区居民张平英说：“与以前相比，现在的环境好了好几倍，业委会十分上心，角角落落的地方都考虑到，怎么改造、何时改造都征求过小区业主意见。”

“像我们这样的老小区，进行这么大的改造不是一件轻松的事，协调相关部门、劝说业主配合改造，大家下了很大的功夫。”广庭社区书记谢庆恩感慨道，只有整合各类资源，在小区里形成一个良好氛围，人人参与进来，才能把小区建设得更好。

记者 周科娜 通讯员 张落雁 文/摄

世纪大道“花瀑”绽放

金黄的金叶石菖蒲、翠绿的毛鹃、紫色的柳叶马鞭草……远远望去，宛如一条流淌的彩带。这是市政前期办精心设计打造的世纪大道花瀑，是世纪大道（东苑立交至百丈东路南）绿化景观工程的重要部分。世纪大道“花瀑”以溢彩为主题，通过地面起伏的花带，打造如流水般动态景观效果。按照各类品种的花期，整个花瀑的花期从3月持续到12月。

记者 周科娜/文 刘波/摄