



房贷利率下调,房企降价促销 年末是出手购房的好时机吗?

特价房源涌现

购房者保持观望,项目去化不力,开发商则面临年底较大的业绩压力。在这样的背景下,“以价换量”的市场策略被房企“排上日程”。据悉,近几个月来,国内部分三四线城市中,“低价抢跑”已然不是个例,而之前宁波市场虽然未有明面上的降价行为,但部分楼盘开盘时已推出了不同程度的优惠促销,降价销售的“端倪”渐渐浮出水面。

近来,宁波市场上房企“降价销售”的动作可以说非常频繁。其中颇为引人注意的是海曙核心区的月湖天第,推出了优惠单价为28800元/平方米的部分房源,相较于该楼盘之前32500元/平方米左右的成交均价,优惠的总价约有60万元。无独有偶,同样位于海曙区的北辰府也在售房广告上打出“新品加推价25980元/平方米”的标语,这一位于南塘河畔的高层住宅,此前成交均价在32000元/平方米左右,降价力度还是比较大的。

据不完全统计,近期推出优惠促销政策的宁波楼盘不在少数,中海枫桥里部分房源总价优惠幅度约20万元;荣安·桃李郡总价优惠在3万至10万元不等;天逸湾二期、融创·涌宁府、万科·格拉美西、合能·宁玥府等楼盘也纷纷推出特价房源,加入“年末促销”的大军之中。

房贷利率回调

11月17日,杭州一家媒体以“房贷利率全面松动”为标题,报道了杭州部分银行首套房贷利率出现松动的情况,据报道,10月以来,杭州部分银行首套房贷利率上浮比例从15%调低到10%;部分银行同时还下调了二套房的房贷利率水平。

近日,宁波的房贷利率也出现了回调迹象。据了解,宁波多家银行的首套房贷利率回调最低上浮15%,二套房上浮20%-25%。与此同时,银行贷款审批和放款的速度也较上半年有所提升,基本缩短至半个月以内。

随着房贷利率的回调,购房者的购房成本将有所降低,这对刺激购房需求、加快楼市去化速度,将起到积极作用。

市民仍在犹豫

以前有一种说法,叫“年底不买房,一年又白忙”,对于逐渐清晰起来的降价销售趋势,宁波市场的反应如何?

市民白女士一直有给儿子买婚房的念头,听闻最近不少楼盘有特价房源,白女士去问了一圈,但最后依然感觉“房价还是高”,因此她决定“还是再等等,看看明年年初的行情再说”。

本月中旬,海曙某楼盘开盘,虽然开盘均价比备案价格低了约2000元/平方米,开发商还推出了如“7天内签约99折”这样的附加优惠,但仍未打动客户,购房者犹豫和观望的情绪没有改变,项目去化情况不甚理想。

购房时机到来?

一边是利率回调,一边是年末促销,购房的时机来了吗?有业内人士分析称,如今二线城市以及三四线城市购买力普遍透支甚至衰竭,调控政策也未见实质性转向,在这样的大背景下,即使房企进行小范围价格回调,短时间内对整体市场成交量很难产生显著影响。如果市场持续下行,不排除房企将眼下仅限年底的“特价促销”变成常态化。

市场人士提醒,随着市场进入调整期,对刚需购房和改善型购房者来说,至少购房氛围更为宽松,可选择的范围更大。但需要明确的是,作为营销手段之一,眼下房企推出的“特价房”,其数量和户型可能有一定限制,有意向买房的购房者应注意这一情况。

见习记者 余涌

我市年内经营性用地 出让执行计划公布 计划出让经营性用地52宗 宅地占总出让面积的八成

昨天,记者从市国土资源局获悉,年内市区经营性用地出让执行计划出炉。全市计划出让经营性用地52宗。其中,住宅(商住)用地32宗,占总出让面积的八成。

计划出让52宗 总面积2700余亩

52宗出让地块,面积共计2730.3亩。其中,海曙区8宗,总面积309.5亩;江北区6宗,310.0亩;镇海区6宗,364.7亩;北仑区2宗,129.4亩;鄞州区16宗,569.1亩;奉化区9宗,642.1亩;东部新城1宗,110.3亩;东钱湖4宗,295.1亩。

52宗地中,住宅(商住)用地32宗,总面积2206.57亩,占总出让面积的80.8%;商业用地19宗,总面积513.3亩,占总出让面积的18.8%;公园绿地及停车场用地1宗,面积10.44亩,占总出让面积的0.38%。

据悉,为稳定我市房地产市场,列入上述出让执行计划的地块,将根据市场形势变化适时推出。

计划出让的住宅(商住)用地 亮点多多

在海曙区,计划出让面积较大的两宗住宅(商住)用地分别为杭甬高速段塘立交(启运路地段HS07-03-39)地块和杭甬高速段塘立交(启运地段HS07-02-51)地块,分别为66.92亩和68.16亩,交通优势较为明显。

在江北区,也有两宗住宅(商住)地块亮点多多。其中,计划出让的庄桥街道办事处东侧地块,为二类居住用地,靠北环高架,贴近宁慈东路,出行便利,且毗邻庄桥中学、江北外国语学校、惠贞书院,满足居民求学要求,人文气息浓厚。计划出让的原光明眼科医院(人民路东2#)地块,离轨道2号线倪家堰站不到400米,与江北中学隔路相望,2公里内涵盖江北区实验小学、江北实验中学、江北中心小学等多所学校,周边还有江北儿童医院、宁波大学医学院附属医院等。

在镇海区,计划出让的面积最大的宅地是东西盛地块(D-4、ZH08-05-01),位于骆驼街道,规划轨道交通3号线自地块东侧穿过,已建尚志中学、骆驼中学等一批中小学资源和新引进的赫威斯肯特国际学校等国际院校;医疗设施上,有宁波第七医院、镇海妇幼保健院等。

在鄞州区计划出让的宅地中,有4宗地块(F3-1、H2-1、H4-1、H1-1)尤为引人注目。这四宗地块位于东至桑田路、南至通途路、西至中兴北路,北临江南公路的区域内,地处市区核心部位。轨道交通3号线在其西侧将设明楼站,轨道交通6号线也紧邻地块南侧穿过;周边还有港隆时代广场、和丰创意广场、泰富广场等商业服务设施配套。

作为东部新城列入计划的唯一地块,东部新城核心区以东片区D2-8#地块(轨道交通1号线东环南路站地块),位于1号线东环南路站以南、沙洲路以西、后塘河北侧沿河绿带以北、陈郎桥江东侧沿河绿带以东,紧邻轨道交通1号线东环南路站,仅2站路程就能达到东部新城核心区银泰城商圈,有赫德实验学校等生活配套设施。

记者 周科娜 通讯员 陈芳 向琰