

圈外3000多人抢300多套房 圈内某豪宅降价60万元 宁波楼市 进入活跃期?

在上海、广州等地楼市开始降温的环境下，宁波限购圈外的楼盘销售依然飘红。昨天，江北奥体板块某楼盘3000多人排队认筹300多套房子的消息不胫而走，而位于海曙月湖附近的某豪宅却降价高达60万元。进入“金九银十”，宁波楼市似乎十分活跃。

B 圈内 某豪宅降价超4000元/平方米

而与限购圈外新盘热销相比，圈内的楼盘似乎沉寂得多。昨天，记者看到一则房产广告，这是一个位于海曙核心区月湖旁的豪宅项目。真的降价了吗？记者通过销售电话进行核实。该楼盘的销售经理答复：“我们在清盘，现在还剩10套左右。降价的是12、13、14层楼的房子，最高降价60万元，不是所有房子都降。”

销售经理告诉记者，该楼盘预计明年10月交付，目前在售的房源销售均价为35000元/平方米，而降价60万元的那套房在顶楼（14层），户型面积约145平方米。也就是说，降价幅度高达4138元/平方米。

宁波市房产交易信息服务网显示，该楼盘于去年9月一次性领取405套房源的预售许可证，当时的备案均价是37379.81元/平方米，已售住宅套数135套，已售非住宅套数72套，当前可售住宅套数36套。其中，12-14层在售住宅有12套。

这个项目的总体量不大，住宅总量也较少，时隔一年还没卖完，但距离楼盘交付还有一年，开发商选在这个时间点开始清盘了。

宁波容创有容有限公司副总徐江涛分析：“进入9月份后，开发商在各城市的分公司开始冲刺指标，以确保完成年底回款任务，预计接下来应该还会有开发商加大购房优惠。”

C 35家公布过销售目标的房企 23家完成度不到五成

事实上，全国楼盘关于降价的消息不绝于耳。在上海，二手房价格下跌近20%。广州下跌形势更为严峻，二手房的降价幅度已突破6.5%，增城、番禺、南浦的新建楼盘价格纷纷松动。

在刚刚过去的8月，房地产上市公司半年业绩纷纷出炉，在楼市调控持续及融资环境趋紧双重影响下，房地产上市公司上半年业绩仍实现稳健增长。相较于年初制定的销售目标，房企的任务完成得如何？

近日，南都大数据研究院选取50家房企为调研对象，以任务完成度、平均售价、售价涨幅三个维度进行综合解析，得出结论：本次测评的50家已公布半年报的上市房企中，碧桂园、保利、绿地等15家没有制定今年的销售目标。而已公布过销售目标的35家房企中，23家房企全年销售目标完成度不到五成，12家房企的任务完成度超过50%。

为了完成年度任务，房企降价促销是否会大范围展开，还有待继续观察。
记者 钟婷婷

A 圈外 3000多人抢购300多套房

昨天上午，在江北某酒店，聚集着3000多人。他们都是来认筹奥体板块某楼盘三期第三批房子的。

记者从售楼处了解到，截止昨天中午，现场参与认筹的客户有3000多组，认筹方式是每户冻资40万元。

认筹现场，有自住的刚需购房者，也有前来碰碰运气的投资者、中介。

宁波市房产交易信息服务网显示，该楼盘在近日领取了356套房源的预售许可证，此次的备案均价为17099.49元/平方米，有89平方米、105平方米等户型，最大的户型也不过106.6平方米。此外，该楼盘三期第二批房源的备案均价是16499.52元/平方米。

根据某二手房机构平台显示，距此项目不足1公里处的二手房盛世又一村挂牌价已涨到了20891元/平方米。

再来看下该楼盘一期部分房源在中介处的挂牌价格：108平方米的售价为248万元，128平方米的售价为295万元，88平方米的售价为198万元，均价在22000元/平方米。

超过8个人抢一套房子，原因十分明显：与周边二手房价格倒挂，户型小，总价低。

来自华星研策的数据显示，上周共成交1374套商品房，环比上升94%；备案均价20658元/平方米，环比下降12%。业内人士分析，成交量大幅上升是因为新开盘项目在上周集中签约，且限购圈外的房子成交占比较大。

上周，万科未来广场、滨河道、合能枫丹江宁集中开盘，且销售飘红。值得一提的是，这3个楼盘都在限购圈外。根据某机构统计，位于北仑小港的万科未来广场推出200多套房源，开盘现场全部售罄；位于姚江新城的万科滨河道开盘推出400多套房源，备案均价29750元/平方米，去化率也高达95%；位于姜山的合能枫丹江宁，推出约174套房子，折后均价高层22500元/平方米、洋房25355元/平方米，去化率为91%。



东部新城核心区地块挂牌 起拍价17500元/平方米

值得一提的是，该宅地出让起始价为楼面地价17500元/平方米。而4月初拍出的东部新城核心区内位于八骏湾旁边、被绿城以20750元/平方米封顶价+配建21200平方米人才安居房拿下的地（现推广名为“绿城凤起潮鸣”），起拍价还只有16700元/平方米。

17500元/平方米的出让起始价，比一个多星期前新挂出的位于姚江畔、来福士旁的江北槐树路地块17200元/平方米的起拍价还高，稍低于位于北辰府东侧、上月末刚成交的鄞奉片区宅地的17800元/平方米——而这是宁波土地市场有史以来最高的起拍价。

这宗明湖宅地的封顶价，依然是20750元/平方米。拍到封顶价后，同样是竞人才安居房配建面积。开拍时间是9月25日上午10点。

据宁波东部新城开发建设指挥部统计，2016年以来，地块周边成交12宗涉宅地，出让面积约86.83万平方米，建筑面积约179.21万平方米，成交楼面均价11817元/平方米，平均溢价率35.68%。其中，2017年10月19日成交的东部新城核心区以东片区C1-3#地块（保障性住房面积2800平方米）以及今年4月3日成交的东部新城核心区H2-1#/6#/7#地块（配套用房面积21200平方米）楼面价最高，为20750元/平方米。

记者 钟婷婷 通讯员 叶志炜

近日，浙江省土地使用权网上交易系统上新挂出一宗宅地，位于东部新城，无论位置、大小，应该都很吸引开发商，而其起拍价自然也不低。

这宗宅地，名为“东部新城核心区以东片区C3-3#/4#地块”，在东部新城的明湖板块，西侧是基本售罄的合能宁玥府，北邻新开盘不久的融创臻和院，南侧靠河，沿河往西南不到1公里就是上月正式开挖的明湖湖。

按照出让公告，出让面积为70900平方米，最高容积率1.92，建筑密度30%，限高36米，用地性质为二类居住用地，适建住宅及其配套设施。业内人士估测，未来所建楼盘应该以洋房、小高层为主，不太可能设高层。按最高容积率计算，预计此项目的总建筑面积约13.6万平方米，是一个不小的楼盘。