

宁波楼市成交播报 第 46 周 (11月14日– 11月20日)

成交环比小幅上涨

壹周楼市记者 梁晨

年关将至，各行各业都在对其在一年时间里的业绩做着回顾盘点，对于房地产业而言，2011年绝对称得上是“多事”之年，调控政策纷至沓来，市场行情愈演愈烈，成交状态直线下行。在年底仅剩的一段时间内，开发商们又会怎么扑腾做这最后一搏呢？我们看到，近期有几个品质不错的楼盘竞相开放，其中万科旗下位于镇海的万科城最是引人注目，其次便是皇家御都，不管是从项目开盘前期做的营销工作还是从开盘后期销量的火热情况来看，得算得上年底火上一把的楼盘项目。

从近期的两个楼盘热闹开盘不难窥见现阶段的楼市行情，记者留意到这段时间内市场上房价下行的传闻和呼声愈发强烈，市场上充斥着各种传言，如上海万科项目下降三成或者开发商抛售尾盘等。具体这些传闻真实情况不详，但是就各方报道、业内人士分析以及权威人士的预测来看，年底至明年年初房价下行是必然趋势，值得提醒的是对于房价下滑的现象购房者应该理性对待，根据自身需求谨慎下手，避免重蹈市场上购房者愤怒打砸售楼处的事件。房价下跌是楼市发展中的一个必然现象，每年因情况的不同下跌幅度以及力度有所不同，今年楼市是在政策的干扰下出现下降现象，有人为的因素存在，因此降幅是缓步的并不是大跨越式的。

上周虽然在成交数量上有所增加，共计去化房源 988 套。但因其销售网故障，故无从细分具体的物业类型，因此尚不能得知上周住宅产品共计消化数量，所以该统计仅供参考。

上周市场一览

万科城带动市场 成交量升至988套

上周全市商品房共计成交988套，较前一周的782套增加206套，环比增加26%；成交面积环比增幅达到24%，从51944平方米增加至64304平方米；而成交均价方面则比之前一周微涨5%，从11000元/平方米上涨至11506元/平方米，缓和了本月的价格下行趋势。

上周住宅和车位产品是商品房主要构成部分，二



万科城首开 12 幢住宅者双分市场，车位除外，又以镇海、鄞州、北仑区的普通住宅产品、尤以镇海区万科城项目成交占比最大。

从成交详情上来看，上周公寓项目表现不俗，成交呈现继续上升的态势，各新开项目皆可实现开盘去化数十套到百余套不等。提及市场上的高端产品，情况则完全不同，高端市场非常冷清，目前市场在售的新海景花园、长岛花园、东钱湖高端别墅产品上周基



本没有成交。而商业地产方面，表面上看应该不会太差，但是因受到整体楼市冷清的牵连，市场上商业属性项目基本上也都表现平凡，成交量并未剧增，写字楼项目和商铺产品成交量一直保持在周均数十套左右，没有较为热销项目。

对于民众最为关注的住宅成交情况，上周由于网络故障等原因，暂无法统计，粗略估计成交套数在500套左右，均价在 13000 元 / 平方米左右。就具体的成交楼盘而言，镇海区新开盘项目万科城成交量较大，“108 平方米”左右房源最容易去化，上周共计备案 180 套；一般来讲，在当前宁波市场上，新开楼盘可以实现现在开盘时期去化部分，从数十套到一百套不等，之后都面临由于市场影响而造成的销售困难，万科城此次销售虽未达到开发商预期，也已经较为成功。

周商品房成交详情

周六成交量和价均达到最高值

上周共计成交988套，日均去化200套左右，成交日均均价8000–15000元/平方米。周六成交最高，套数为193套，而成交均价方面成绩也不俗，上周最高的日成交均价为14924 元/平方米。拉动上周销量的房源主要来自镇海万科城、鄞州滨海都市花园、海曙青林湾，以这三大楼盘的品质来看，价格保持在中档位置，由此拉高上周的整体房价。

从具体的时间来看，周一共有176套房源备案，价格为8224元/平方米，鄞州风格城事车位、北仑世茂世界湾车位大量备案，从而拉平了均价，致使周一当日价格相对走低，周二、周三相对持平，备案保持在146套左右，均价在9800元/平方米徘徊；周四全市共消化房源164套，均价12073元/平方米，周五相对较低总计有99 套房源成交，价格10623元/平方米；上周六是成交贡献最大的一天，全天宁波大市共计成交193套房源，占一周成交总量的20%，均价同样飚至最高，达到

14924 元/平方米；周日成交情况则直转急下，为上周房源成交最少一天，该日仅有63套房源成交，其中还包括大量的车位成交，可见住宅的成交数量当日少之又少。

具体项目中，因数据来源网络出现故障，无法对住宅(包括经适房、限价房、拆迁安置房等)、别墅、公寓、商铺、写字楼和车位等物业类型进行统计。



总的来说，虽然目前市场上严厉的房市政策继续发挥作用，市场观望态度仍旧持续，各种市场传言层出不穷，市场预期房价年底或者持续到2012 年方有可能探底。从本周政策和成交来看，虽然各方普遍观望，维持目前已经严厉的政策不变仍然成为第四季度市场的常态。当前，不仅高端市场极受打压，整个商品房市场都呈现不景气状态，从普通住宅到公寓再到写字楼商铺，全部惨淡销售。

业内链接

降价潮席卷全国各大城市

根据国家统计局公布的数据，10月份房价出现环比下降的城市达到34个，比9月份多出一倍，环比价格下降的34个城市中，包括全部4个一线城市，南京、杭州、宁波等共15个二线城市，温州、九江、宜昌、无锡等共16个三线城市，降价蔓延全国的速度超乎想象。