

接近年底,宁波楼市反映持续向冷。随着市场、开发商、购房者对价格的敏感度越来越大,尽管房价下跌预期增强,各新开盘项目价格下行幅度并不大,同时购房者观望态度一直持续,房价探底情况迟迟未见,预计年底到明年年初房市依旧水深火热。

如今市场上一、二手房倒挂成为明态,所有新推出项目皆将优惠作为销售定价的常规方式。尽管上周宁波房市还未出现大幅度降价情形,新入市项目开盘价格高于客户预期,然而成交量价皆有了较大波动,特别是新开盘项目皆以低出周边市场 1000-2000 元价格开出,近期房市基本不会有所改善。

随着库存的持续增加,预计来年市场有望形成“降价换量”的整体格局。对此,有分析认为,房地产调控政策综合效应持续显现,住宅市场已然进入“由量变到价变”时期。



宁波楼市成交播报 第47周(11月28日-12月4日)

住宅市场“由量变到价变”

壹周楼市记者 吴珊

上周市场一览

楼市总体

上周(11月28日-12月4日)全市商品房共计成交套数557套,较前一周449套增加108套,成交套数环比增幅24%;成交面积从41591平方米增加到51565平方米,环比增幅24%;成交均价从10706元/平方米上涨至12087元/平方米,比前一周增幅达到12.9%,价格上下波动,但较年初已有明显下降。

上周的住宅成交是商品房成交量主要构成部分,其中又以鄞州、镇海区普通住宅产品成交占比最大,各新项目皆可实现开盘去化数十套到百余套不等;公寓成交继续减少,写字楼项目和商铺产品成交量保持在周均数十套左右,没有较为热销项目;高端产品非常冷清,新海景花园、长岛花园等上周成交数套,东钱湖高端别墅零星成交。

商品房成交详情

看住宅

鄞州和镇海双分天下

对于民众最为关注的住宅成交情况,上周共计成交283套(包括别墅),占到商品房成交套数的51%,成交面积共计32653平方米,成交均价为12933元/平方米,市场“价格下行”情况愈演愈烈,且下跌幅度开始小幅增加。

普通住宅中,鄞州区、镇海区的“刚需”普通住宅上周继续维持一定购买比例。市场形成鄞州和镇海双分天下的成交格局,主要在于两区项目多,成交量大,重要成交项目有镇海的普通项目万科城、高运皇家御都,分别成交36套、33套,成交均价分别为10923元/平方米、9317元/平方米;鄞州区11月底新开盘项目华茂东大道壹号上周成交49套,成交均价10230元/平方米;鄞州下属乡镇横溪镇商品房项目南熙园在11月底新开盘,上周备案21套,均价9878元/平方米。新开楼盘在开盘时期去化部分,从数十套到一百套不等。

上周最新开盘代表项目为海曙区的青林湾六期:青林湾六期观澜于12月3日正式开盘,推出房源共计897套,主力面积为88平方米、120平方米。开盘价格在12000-20000元/平方米之间,房源位置好坏不同致使价格差距较大。购房优惠:“幸福置业基金”A、B计划分别总价优惠1万元、2万元;限时购房、签约享2万元的购房优惠及2万元的购房证明优惠;一次性付款九四折、按揭优惠100-400元/平方米。开盘后“幸福置业”C计划优惠2万元。产品情况:从推出房源面积来看,此次以满足刚需群体购房为主;高层88平方米得房率仅72%;使用年限仅60年。价格情况:88平方米依据位置好坏在1.4万-1.9万/平方米;120平方米价格约1.5万-2万/平方米,价格仍然高于预期。销售情况:截至12月2日,青林湾六期的预约客户仅千组;截止到3日下午四点三十分,青林湾销控表显示售出144套;至4日累计订购200多套,销售率仅3成。

住宅项目成交 TOP10 排行榜

(70年产权居住项目界定为住宅属性)

楼盘名称	城区	套数	均价 (元/平方米)	总价 (万元)
东大道壹号	鄞州	49	10230	4983
万科城	镇海	36	10923	4616
皇家御都	镇海	33	9317	2711
南熙园	鄞州	21	9878	2094
金丰紫园	镇海	21	7066	659
滨海都市花园	鄞州	20	6126	1374
世茂海滨花园	北仑	8	8947	638
宁波凯旋门	北仑	7	20858	3821
君澜上府	海曙	6	14882	798
西城印象	鄞州	5	11182	549

(数据来源:天启 & 开启宁波分公司)

看公寓

供应量大 竞争激烈

从公寓来看,上周共计成交了64套公寓,成交套数占上周商品房总套数的9.6%。上周成交主要为市场上在售的老新项目,包括鄞州的罗曼风情、海曙的青苹果等,共计18个项目。在当前市场环境下,公寓受政策影响较小,成交情况却并未优于住宅,这与市场上公寓供应量大,竞争激烈相关。公寓总成交面积4062平方米,成交均价12393元/平方米,套均面积63平方米,主要成交项目为鄞州区的钱丰大厦,共计成交28套,套均85平方米,均价12431元/平方米。

看商铺

社区商铺零星成交

从商铺来看,宁波全市上周有19套商铺成交,占到商品房成交总套数的3%,总面积3694平方米,套均面积194平方米,均价15801元/平方米,各区域均有分布。上周主要是社区商铺零星成交;江东区荣合公馆成交5套商铺,套均面积162平方米,成交均价33656元/平方米。

看写字楼

上周成交 60 套

从写字楼来看,上周成交60套,面积约9105平方米,均价8641元/平方米,套均152平方米。市场上已在售较长时间的老项目零星成交。海曙区银润豪景商大厦持续成交,上周共计22套,套均97平方米,成交均价为8893元/平方米。

看其他物业

车位(车库)最高单套售价 22 万元

从车位、车库和其他业态来看,上周共计有131套车位、车库成交,占全市商品房总套数19.7%,总计成交车位面积约2052平方米,整体成交均价6636元/平方米。车位(车库)面积段9-26平方米,套均14平方米左右,售价在2万-18万元/套之间。各区域各类型项目均有车位、车库业态成交,最高单套面积40平方米,最高单套售价22万元。