

宁波楼市成交播报 第 48 周(12 月 5 日 -12 月 11 日)

住宅和车位双分市场



●壹周楼市记者 吴珊

“限购令”执行近一年,全国有 11 个城市出台的限购政策将到期,其中明确表态延续“限购令”的只有海口市。一些年初未设定“限购”期限的城市则出现变通迹象。截至今年 10 月底,除北京外,全国一二线城市土地成交金额同比降幅超过 20%。因此尽管中央近期多次表态,现有房地产调控政策不会放松;但一些城市主管部门负责人表示,明年如何延续“限购令”,应该进一步观察。为此,大多数限购城市至今未表态是否延续。这一年中,一些地方政府出现了外紧内松、明紧暗松、始紧后松等现象,频频向市场闪现出政策缝隙。

11 月,全国房地产开发景气指数为 99.87,低于景气临界点。专家指出,从近几年房地产的走势来看,与很多指标相比,房地产开发景气指数更能准确反映楼市变化。最近 6 年以来,全国房地产开发景气指数长时间运行在 100 以上,仅 2008 年年底至 2009 年上半年时低于 100,反映出楼市调控下的市场运行轨迹。

上周宁波市场一览

楼市总体

上周(12月5日-12月11日)宁波全市商品房共成交套数 604 套,较上上周 557 套增加 47 套,成交套数环比增幅 8.44%;成交面积从 51565 平方米减少到 44385 平方米,环比减幅达到 14%;成交均价从 12087 元/平方米下跌至 11068 元/平方米,环比降幅达到 8.43%。

上周住宅和车位产品是商品房主要构成部分,二者基本双分市场,其中又以鄞州普通住宅产品和车位成交占比最大,占到全市成交商品房总套数的 50%;上周公寓成交继续减少;市场上的高端产品非常冷清,新海景花园、长岛花园上周成交数套,东钱湖高端别墅没有成交;商业项目表现平凡,写字楼项目和商铺产品成交量一直保持在周均数十套,没有较为热销的项目。

商品房成交详情

看住宅

成交 191 套

住宅项目上周共计成交 191 套,较上上周 283 套减幅 32.5%,成交面积共计 22136 平方米,比上上周的 32653 平方米减少 32.2%,成交均价为 13032 元/平方米,比上上周的 12933 元/平方米增幅不到 1%。

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。市场形成鄞州区独占鳌头的成交格局,主要在于鄞州区项目较多,且近期新开数个住宅项目。上周没有别墅项目备案。

上周成交量较大的项目包括海曙的青林湾六期和镇海的万科城,分别成交 29 套、26 套,成交均价分别为 16203 元/平方米、10777 元/平方米;鄞州区 12 月初新开盘项目南熙园上周成交 18 套,成交均价 10848 元/平方米。

看公寓

成交 82 套

从公寓来看,上周共计成交了 82 套公寓,成交套数占上周商品房总套数的 12.3%。上周成交主要为市场在售新老项目,包括鄞州启发商业广场(龙鼎 SOHO)、海曙青苹果等共计 18 个项目。虽然在当前市场环境下,公寓受政策影响较小,但成交情况却并未优于住宅。

公寓成交均价 11768 元/平方米,套均面积 56 平方米,主要成交项目为鄞州区的启发商业广场(龙鼎 SOHO)和 BEST 钱湖公馆,均成交 13 套,价格分别为 6897 元/平方米和 14358 元/平方米。

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)	套均面积 (平方米)	总价 (万元)
青林湾	海曙	29	16203	107	5033
万科城	镇海	26	10777	113	3166
南熙园	鄞州	18	10848	119	2326
皇家御都	镇海	12	8688	92	960
东大道花园	鄞州	10	10019	98	978
中海雍城世家	鄞州	10	18067	82	1474
ART 蓝山	北仑	10	11383	115	1305
四季桂花园	北仑	9	10891	139	1362
西城印象	鄞州	8	11122	98	875
滨海都市花园	鄞州	8	5882	111	524

(数据来源:天启 & 开启宁波分公司)

看商铺

成交 27 套

从商铺来看,宁波全市上周有 27 套商铺成交,占到商品房成交总套数的 4%,总面积 3718 平方米,套均面积

138 平方米,均价 13324 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 2 套商铺,套均面积 102 平方米。

看写字楼

成交 54 套

从写字楼来看,上周成交 54 套,面积约 10560 平方米,均价 7550 元/平方米,套均 196 平方米。市场上已在售较长时间的老项目零星成交,没有特别热销项目,共计 11 个写字楼项目有成交量。鄞州区财富峰汇为主力项目,上周共计成交 24 套,套均 93 平方米,成交均价为 4200 元/平方米。

看其他物业

成交 250 套

从车位、车库和其他业态来看,上周共计有 250 套车位、车库成交,占全市商品房总套数的 37.8%,总计成交车位面积约 3407 平方米,整体成交均价 5811 元/平方米。车位(车库)面积在 12-40 平方米之间,套均 14 平方米左右,售价在 3 万-20 万元/套之间。各区域各类型(包括住宅、公寓、写字楼等)项目均有车位、车库业态成交,最高单套面积 41 平方米,最高单套售价 21 万元。

预计 2012 年新开盘项目

统计数据显示,2012 年宁波市区预计将有 35 个全新住宅项目开盘(纯住宅项目 26 个,纯别墅项目 4 个,住宅、别墅混合项目 5 个),比 2011 年计划开盘全新住宅 52 个的开盘量萎缩了 32.69%。最新统计的宁波各区域 2012 年全新住宅开盘计划中鄞州区仍然强势,占市六区(海曙、江东、江北、鄞州、镇海、北仑)预计总开盘数的 43%。

宁波市区楼市在 2012 年的全新开盘量在一个相对较低的水平,但 2012 年将有不少老盘加推,加上不限购不限贷的公寓产品,2012 年宁波商品房供应仍非常充裕。同时今年 12 月预计将有 23 个楼盘开盘或加推,但是全部项目在 12 月一个月时间内全都如期上市的可能性不大,其中定有部分会延期至明年,特别是一些毫无前期销售经验可供借鉴的新盘,在现今楼市的大环境下,就会选择在来年等待转机,故 2012 年的推盘量仍有一定的上升空间。