

拉低上周均价
北仑安置房
（十二月十二日—十二月十八日）
宁波楼市成交播报第四十八周

●壹周楼市记者吴珊



全国市场扫描

价格

11 月份房价下跌加深

国家统计局于 12 月 18 日公布的全国 70 个大中城市房价数据显示,11 月份 70 个城市房价下跌拐点加深,与 10 月相比,70 个大中城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)价格下降的城市 49 个,首次超过一半。其中,一线城市全面下调,从环比数据来看,限购城市平均环比降幅都达到 0.35%。

数据显示,宁波市新建住宅销售价格同比下降 0.8%,环比下降 0.6%。从同比来看,宁波新建住宅价格 10 月份出现了今年年初以来的第一次负增长,11 月又比 10 月跌幅扩大 0.6 个百分点;从环比来看,今年甬城新建住宅价格波动幅度一直很小,月度环比最高涨幅为 0.4%,11 月 0.6%的环比跌幅已是年内最低。此外,11 月份宁波二手住宅价格的同比、环比跌幅分别为 1.2%、0.2%,与 10 月份跌幅基本持平。

企业

上海星河湾被指“鼓励炒房”

星河湾集团 12 月 16 日宣布旗下闵行星河湾和浦东星河湾两个项目下调售价,上述两项目折后直降 7000—15000 元/平方米不等,使星河湾成为本轮调控中第一个大幅降价的豪宅开发商,而反馈给老业主的高达 6 亿元的补偿更是创下中国房地产市场的纪录。

此前上海已经发生过多起开发商降价、引发老业主围攻销售中心的情况。对星河湾此举,业内有正反两方面态度,反对方直接称其破坏市场规律。一位不愿意透露姓名的开发商指出,在舆论偏向于支持开发商不予以购房者补偿时,星河湾的这种做法,可以说是明目张胆地鼓励炒房。

上周宁波市场一览

楼市总体

成交套数环比增长 22.8%

上周(12 月 12 日—12 月 18 日),全市商品房共计成交套数 742 套,成交面积 54928 平方米,成交均价 12712 元/平方米,成交总金额 69825 万元。其中住宅(包括别墅)成交

312 套,公寓成交 173 套,商铺成交 30 套,写字楼成交 14 套,车位和车库共计成交 213 套。

住宅、公寓和车位产品成交是上周商品房成交的主要构成部分,三者基本三分天下,其中又以海曙区的公寓和住宅成交量最大,其次为鄞州区车位大量备案,北仑区保障性用房成交量非常大。上周公寓成交有所增加,主要为个别新入市项目集中备案所做贡献;市场上的高端产品非常冷清,新海景花园、长岛花园上周没有成交,东钱湖高端别墅也没有成交;商业属性的项目表现平凡,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,没有较为热销的项目。

环比来看,成交套数较上上周的604套增加138套,环比增幅22.8%;成交面积从44385平方米增加到54928平方米,环比增幅达到23.8%;成交均价从11068元/平方米上涨至12712元/平方米,环比升幅达到14.86%,每周价格依旧上下波动,然而较年初有明显下降。

看住宅

青林湾上周成交 86 套

从住宅来看,住宅依旧是商品房整体市场的成交主力。上周共计成交住宅(包括别墅)312 套,其中别墅 8 套,住宅总套数占到商品房成交套数的 42%,成交面积 36627 平方米,占商品房总面积的 66.68%,成交均价 12721 元/平方米,与全市商品房成交均价基本一致,成交总金额 46595 万元,占到全市商品房成交总额的 66.73%。上周住宅套均成交面积 117 平方米,套均售价 149 万元。

其中,上周周四单日成交量最高,69 套住宅备案,成交均价最低,仅有 7084 元/平方米,主要为北仑安置房项目大量备案,拉低价格,北仑永新景园成交 33 套,而价格仅 2787 元/平方米;周二仅成交 24 套住宅,而单日成交均价较高,达到 17235 元/平方米,海曙区青林湾六期成交量较大、江东区荣合公馆有零星成交量,这两个项目价格较高。上周有 8 套别墅备案,北仑区华润中海·凯旋门项目 11 月底推出的联排别墅热销,上周成交均价 21179 元/平方米。

从区域上看,海曙、鄞州和镇海成交量较大,重要成交项目有海曙的青林湾和北仑安置房,分别成交 86 和 88 套,成交均价分别为 15895 元/平方米和 2900 元/平方米;镇海万科城上周成交 16 套,成交均价 11354 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)

项目名称	地址	套数	均价(元/㎡)	套均面积(㎡)	总价(万元)
青林湾	海曙	86	15895	117	10235
永新景园	北仑	43	2787	122	1173
一品江山	镇海	19	2219	122	1107
万科城	镇海	16	11354	111	836
华润中海·凯旋门	北仑	10	11077	116	1167
绿城·凤鸣春庭	镇海	8	22801	122	1298
新海景花园	鄞州	7	11068	119	1158
长岛花园	鄞州	5	11242	124	1200
东钱湖别墅	鄞州	5	6227	19	295
江湾国际花园	江北	4	8547	11	292

(数据来源:天启 & 开启宁波分公司)

看公寓

青苹果上周成交 139 套

从公寓来看,上周共计成交了 173 套公寓,成交套数占上周商品房总套数的 25.9%。公寓总成交面积 9155 平方米,成交均价 10183 元/平方米,套均面积 53 平方米。上周成交主要为新开盘项目,主要为海曙区青苹果和鄞州区 BEST 钱湖公馆,分别成交 139 套和 10 套,均价分别为 9908 元/平方米和 13088 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 30 套商铺成交,占到商品房成交总套数的 4.49%,总面积 3765 平方米,套均面积 126 平方米,均价 28604 元/平方米,各区域均有分布。市场上商铺产品繁多,价格较高,主要作为投资载体,但成交情况不甚理想。上周主要是社区商铺零星成交,江东区荣合公馆成交 3 套商铺,套均面积 181 平方米,成交均价 33091 元/平方米。

看写字楼

利时商务大厦上周成交 6 套

从写字楼来看,上周共计成交 14 套,3 个写字楼项目有成交。成交面积约 2869 平方米,均价 9154 元/平方米,套均 205 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。鄞州区利时商务大厦写字楼开始销售,上周共计成交 6 套,套均 360 平方米,成交均价为 8586 元/平方米。