

宁波楼市成交播报 第49周(12月19日-25日)

成交均价锐减至9269元/平方米

●壹周楼市记者 吴珊

全国市场扫描

首套房贷利率或放宽

12月23日,住建部年度工作会议召开,部长姜伟新提出,2012年,在坚持房地产调控的同时,要加快中低价位、中小套型普通商品房建设,支持居民合理购房需求,优先保证首次购房贷款需求。其中,“优先保证首次购房贷款需求”的提法被第一次强调。住建部的新提法,被有些评论人士调侃为“住建部要掌银行的权”,并且,具体贷款需求如何激发,还有待各方协调。但这次会议所透露出的信息,在中国房地产商会会长聂梅生看来,正是明年楼市调控的一大新方向:首套房贷款和相关政策将定向放松。但总体宏调推进的底色仍不变:12月25日,继深圳、北京、上海之后,广州也表态明年继续限购。

房产税改革要“稳中求进”

刚刚结束的中央经济工作会议明确指出,2012年要继续推进“房产税改革试点”。今年1月28日,上海、重庆作为全国首批城市启动个人住房征收房产税改革试点。有业内人士认为,房产税改革试点近一年以来,上海、重庆两地税收总额和打压房价方面效果并没有预期明显。关于房产税的调控效果,财政部财政科学研究所副所长刘尚希表示,房产税主要是调控财富存量,当前还不能指望房产税调节贫富差距。业内人士介绍,从世界上130多个国家和地区征收房产税的实践看,房产税是对个人拥有住房普遍征收,无论是增量和存量都在纳税范围内,将房产税作为调节收入和财富分配的重要工具。

上周宁波市场一览

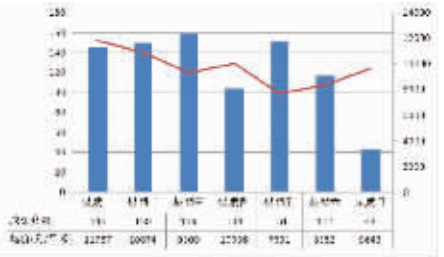
楼市总体

住宅、写字楼、车位三分天下

上周全市商品房共计成交套数870套,较上上周742套增加128套,成交套数环比增幅达17.25%;成交面积从54928平方米增加到79219平方米,环比增幅达到44.22%;成交均价从12712元/平方米锐减至9269元/平方米,比上上周跌幅达到27%,较年初有明显下降。其中住宅成交298套(包括别墅4套),公寓成交92套,商铺成交10套,写字楼成交195套,车位和车库共计成交275套。

上周住宅、写字楼和车位产品是商品房主要构成部分,三者基本三分天下,其中又以江东区写字楼成交量最大,其次为鄞州区车位大量备案,北仑区保障性用房上周成交量非常大;上周公寓成交有所减少,主要是个别新入市项目集中备案所做的贡献;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。

12月19日-12月25日商品房成交量走势图



位于慈溪观海卫镇的嘉润国际于上周六(12月24日)开盘

看住宅

成交均价 10338 元 / 平方米

上周商品住宅是商品房整体市场的成交主力,共计成交住宅298套,其中别墅4套,住宅总套数占到商品房成交套数的34%,成交面积36454平方米,占商品房总面积的46%,成交均价10338元/平方米,成交总金额37686万元,占到全市商品房成交总额的51.32%。上周住宅套均成交面积122平方米,较上上周增加5平方米,套均售价126万元。近期新开盘项目诸如万科城、青林湾等处于强销期中,每日成交数套,一周成交十余套到几十套不等。

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)	套均面积(平方米)
永新景园(安置房)	北仑	50	2856	98
华太家园(安置房)	北仑	50	2739	106
云锦四季(安置房)	北仑	27	2306	109
青林湾	海曙	27	15284	105
瑞丽家园(安置房)	北仑	21	2261	108
雅戈尔苏园	江北	16	18763	173
万科城	镇海	14	11285	115
西城印象	鄞州	7	11187	102
合生国际城	镇海	6	13384	265
荣合公馆	江东	6	24544	99

(数据来源:天启 & 开启宁波分公司)

看公寓

成交均价 10371 元 / 平方米

从公寓来看,上周共计成交了92套公寓,成交套数占上周商品房总套数的13.79%。上周成交主要为市场在售新项目,共计15个项目。公寓总成交面积5025平

看商铺

成交均价 8614 元 / 平方米

从商铺来看,宁波全市上周有10套商铺成交,占到商品房成交总套数的1.5%,总面积2077平方米,套均面积208平方米,均价22186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;鄞州区鄞南商业广场上周成交7套商铺,套均面积143平方米,成交均价仅8614元/平方米。

看写字楼

成交均价 7256 元 / 平方米

从写字楼来看,上周共计成交195套,面积约32046平方米,均价7432元/平方米,套均164平方米。市场上已在售较长时间的老项目零星成交,没有特别热销的项目,共计7个写字楼项目有成交量。江东区宁丰三盛综合商务市场上周共计成交177套,套均121平方米,成交均价为7256元/平方米。

看其他物业

成交均价 5829 元 / 平方米

从车位、车库和其他业态来看,上周共计有275套车位、车库成交,占全市商品房总套数的41.22%,总计成交车位面积约3617平方米,整体成交均价5829元/平方米。车位(车库)面积段12-23平方米,套均13平方米,售价在3万-25万元/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25万元。