

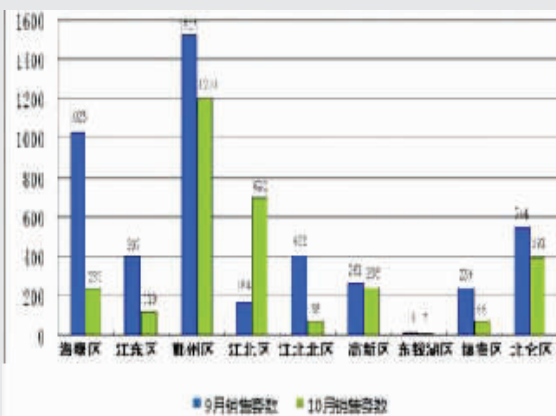
特别策划 2011年宁波楼市大事件回顾

《《 上接 A4 版 调控年的那些事儿

也没有预料到会那么“坏”。在“金九银十”到来前,壹周楼市就曾大胆预测今年宁波房地产市场的“金九银十”会惨淡收场,结果不幸言中。

2011年9月,宁波六区新增供应量为79.28万平方米,环比增加120.16%;商品房成交量为20.88万平方米,环比增加29.37%;成交均价为14898元/平方米,环比下跌4.48%;成交金额为31.11亿元,环比增加23.6%。

2011年10月宁波市六区共计成交7.86万平方米(633套),环比下降29.83%;成交均价为15427元/平方米,环比上涨了16.8%;新增住宅为18.95万平方米。市场观望气氛浓厚,成交水平持续走低,供需比失衡严重。昔日的“金九银十”在2011年被很多人喻为“冷九寒十”,最后惨淡收场。



2010年9-10月宁波区域住宅成交

拿2011年的宁波住宅成交图和2010年的进行比较,就会发现两者的成交量不可同日而语。如鄞州区2010年9月住宅的成交总量是1523套,这在今年听起来恐怕像天方夜谭了。

2010年9月,市六区单月共成交普通住宅2227套,环比增加1044套;成交面积25.49万平方米,环比增加103.92%;而成交均价13260元/平方米,环比上涨8.89%。

2010年10月,宁波市四区(海曙区、江北区、江东区、鄞州区)共成交住宅产品8.9万平方米;市四区新增供应量约为19.1万平方米。成交均价为13085元/平方米,较9月略有下降。

逆市飘红的生存法则



海尚国际

2011年,尽管调控严厉,部分宁波房地产开发商过着可谓如坐针毡的苦日子,但也不乏佼佼者硬是闯出了一条活路,成为宁波房地产业逆市飘红的奇葩。本期壹周楼市记者将和大家一起探寻这些“逆”现象背后,宁波房地产企业的生存法则。

青苹果:“青”得发“紫”



青苹果

青苹果位于海曙区永丰路和环城西路交叉口。项目占地面积7162平方米,总建筑面积67499.51平方米,由两栋17层、一栋18层高层构成,共有房源831套。成交价格方面,根据青苹果售楼处工作人员介绍,目前青苹果公寓折后价为11164元/平方米。其中最低价格在2层北向,标价8251元/平方米;最高价格在18层,标价16800元/平方米。1-6层优惠后均价在9636元/平方米,7层以上均价在11694元/平方米。

青苹果开盘当日上午就有60组客户预订,截至记者采访当日,也就是青苹果开盘第三天,其去化率已达70%。从销控表上看到,该项目剩余房源已不多,其中以2-6层的销售情况最好。记者从询问中得知,青苹果房源大部分被年轻群

体消化,且以毕业不久的大学生为主力,投资性质的购房为辅。青苹果为商业性质的小产权房,所以不被纳入限购条例,可能因此吸引了部分的投资客。以宁波目前的房地产市场情况,青苹果如此火爆的销售情况的确比较罕见。

客观原因上记者觉得一方面是地段优势,青苹果距离江北万达广场只有5分钟车程,距离天一广场10分钟车程,区位优势突出。另外,这样的价格在海曙区非常少见,优惠的价格是吸引大家的主要原因。

万科城:低价策略



万科城

尽管由于降价促销,万科不少楼盘出现老业主集中维权,售楼处被砸等事件,但是销量依旧坚挺。万科城位于镇海庄市街道,楼盘总建筑面积达到50万平方米,是一个包含五星级酒店、商业中心、市政公园、精装修住宅的高品质新型城市综合体。住宅为精装修高层,目前在售的一期房源包括108、138平方米两种户型,共计498户。

首先从销售均价来看,万科城精装修房源10500元/平方米的低价是吸引大家的主要原因,这样的价格和毛坯房源差不多。其次,近几年庄市区块二手住宅房源价格上升幅度非常大,也侧面影响准购房者对于该地块新盘的心理价位和升值期望。

华润中海·凯旋门:品质



华润中海·凯旋门

华润中海·凯旋门是国内两大房地产巨头华润置业和中海地产首次合作的楼盘。项目位于北仑区太河路和岷山路的交叉口,是北仑的核心地块,也是目前北仑区房地产开发的热点区块。记者在华润中海·凯旋门的

项目周边看到,从该项目至银泰百货、富邦世纪商业广场、丽晶酒店、家乐福超市、苏宁电器、凤凰山主题公园以及体艺中心都不需要坐车,步行10分钟即可到达,可以说是北仑区配套最完善的地段之一。



凯旋门高层公寓热卖

另一方面,附近过往的车辆并不多,相比宁波其他区的中心地段,北仑的繁华程度稍有不及,但是就居住而言,很多人还是比较喜欢这样不静不喧的地段。附近除了商业配套、体育馆、行政中心和公共基础设施之外,基本上都是已建成或正在施工的楼盘,比如黄山豪庭、世茂·世界湾、环球东方港城等住宅项目。所以从整体上来看,这个地段的居住氛围相当浓厚。

凯旋门主打品质牌,居住环境、住宅品质、人性化设计为亮点。2011年12月17日开盘热卖,一早上去化约90套,记者个人比较支持房地产开发商多走品质路线,即使在房地产市场萎缩的现在,很多人对于住宅品质还是非常讲究的,价格未必是唯一条件。

记者小结

低价时代

从宁波住宅市场的情况来看,目前销售情况较好的或很好的大都在销售价格上做文章。对于开发商来说是不得已而为之的“割肉”行为,很多楼盘打出“保本销售”的旗号,根据我们的计算,宁波的确有部分楼盘处于保本状态。对于购房者来说,降价当然是最实惠的行为,其他的一些促销手段都不如降价来得直接和有效。

当然,记者非常喜欢看到“逆市”里那些坚持做品质房的企业,这些楼盘的热卖也给房地产业带来更多的思路变化和启发。