



宁波楼市成交播报 第50周

别墅零成交

●壹周楼市记者 金农

全国市场扫描

2012年政策趋向稳中微调

主要目标是消化库存

中国发展研究中心房地产研究所所长谢逸枫表示,从近期中央经济工作会议来看,2012年房地产调控的总基调是“稳中微调”。因为房地产调控基本上是围绕经济运行情况来进行的,要配合2012年中国经济“稳中求进”的基调,所以,2012年房地产调控政策不会出现方向性调整。谢逸枫表示,2011年全国房地产市场新增大量库存,所以2012年市场主要目标是消化库存。

但另一方面,当前全国土地市场已经转冷,预计2012年全国房地产投资额也将下滑,如果这种情况持续下去,过了库存消化期后,房地产市场可能再次出现供求失衡的局面,房价可能再次大幅反弹。

房贷利率1月起提高

20年贷款50万元月供增195元

1月1日起,个人房贷利率再次提高。央行2011年3次上调人民币存款基准利率,5年期以上贷款基准利率从年初的6.4%提高到7.05%。由于2011年最后一次利率变动的生效时间为2012年1月1日,这意味着从1月开始房贷族每月还款额也将有相应程度的增加。银行业内人士向记者透露,由于房贷业务存在一些利率折扣,加之还贷总额和还款期限不同,利率提高0.65个百分点后,月供增加的数额也在几十元至数百元之间不等。

新一年市场洗牌在即

中小房企需转变发展模式

据中国之声《全国新闻联播》报道,元旦小长假,各地房地产成交依旧冷清。专家分析,新的一年,市场洗牌在所难免,中小房企亟须转变发展模式。全国各地不少新开盘的房地产项

目售楼处冷冷清清,尽管商家卖力打出了各种醒目的促销降价广告,但消费者并不感兴趣。据中原地产研究中心统计,2011年全国共出现491宗房地产行业股权及资产交易,涉及金额超过1300亿元,创下历史最高。其中,并购宗数是2010年同期的两倍。

宁波市场一览

楼市总体

安置房占半壁江山

2011年12月26日-2012年1月1日,全市商品房共计成交762套,较之前一周870套减少108套,环比降幅12.41%;成交面积从79219平方米增加到86298平方米,环比增幅8.9%;成交均价从9269元/平方米下跌至9250元/平方米,周价格下行通道基本形成。成交的762套商品房包括住宅386套(包括别墅)、公寓100套、商铺7套、写字楼83套、车位和车库共186套。

住宅产品是商品房主要构成部分,特别是北仑区的经济适用房(保障房)大量备案,其次为鄞州区车位有一定量备案;公寓成交有所减少,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,东钱湖高端别墅包括九唐、比华利二期等没有成交;商铺产品和办公产品成交量一直保持在周均数十套左右,没有较为热销项目。

普通住宅中,北仑区的“刚需”拆迁安置房在2011年12月26日-2012年1月1日继续占据主要购买比例,共计有183套之多。东香茗园二期、永新景园、华太家园、瑞丽家园等安置房项目成交量最大,共计占到住宅成交总套数50%左右。此外,镇海万科城销售较为理想,每周可持续成交数十套。

2011年12月26日-2012年1月1日,宁波市新领预售证有2个项目,为镇海区的红墅湾项目以及鄞州区的宁波微软技术中心办公项目,共计总建筑面积174427.6平方米,住宅预售面积约4万平方米,办公预售面积约13.5万平方米。红墅湾项目即将推出高层、多层和别墅产品,其中高层4幢236套,多层4幢120套,别墅4幢24套,配套车位101个。

看住宅

套均成交面积 110 平方米

2011年12月26日-2012年1月1日,宁波市共计成交住宅(包括别墅)386套,其中没有别墅产品备案。住宅总套数占到商品房成交套数的51%,成交面积42593平方米,占商品房总面积49%,成交均价7940元/平方米,成交总金额33821万元,占到全市商品房成交总额的42%;住宅套均成交面积110平方米,较之前一周减少12平方米,套均售价仅为88万元。

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)	总价 (万元)
东香茗园二期 (安置房)	北仑	66	1639	90	969
永新景园 (安置房)	北仑	50	2947	94	1379
瑞丽家园 (安置房)	北仑	47	2270	104	1108
云锦四季 (安置房)	北仑	44	2113	115	1065
万科城	镇海	22	11481	119	3005
江南逸庭	北仑	12	2737	118	387
青林湾	海曙	12	15587	107	1994
华太家园 (安置房)	北仑	11	3144	92	320
雅戈尔苏园	江北	10	18474	163	3019
荣合公馆	江东	10	22376	127	2833

(数据来源:天启 & 开启宁波分公司)

看公寓

套均成交面积 55 平方米

从公寓来看,共计成交100套公寓,成交套数占商品房总套数的14.99%,主要为市场在售新项目,共计16个项目。公寓总成交面积5494平方米,成交均价9887元/平方米,套均面积55平方米,主要成交项目为北仑区新开盘项目领豪鑫座,成交29套,套均55平方米,均价为7524元/平方米。

看商铺

套均成交面积 149 平方米

从商铺来看,2011年12月26日-2012年1月1日宁波全市有7套商铺成交,占到商品房成交总套数的1.05%,总面积1043平方米,套均面积149平方米,均价22718元/平方米,各区域均有分布。主要是社区商铺零星成交,鄞州区晴园B区成交2套商铺,套均面积48平方米,成交均价仅为15169元/平方米。

看写字楼

套均成交面积 417 平方米

从写字楼来看,共计成交83套,面积约34621平方米,均价10557元/平方米,套均417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17个写字楼项目有成交量。江东区宁波书城文化广场整体备案,共计15785平方米,成交均价为14076元/平方米。