

宁波楼市成交播报 第 1 周

房价连续三周不过万

●壹周楼市记者 金农

全国市场扫描

个人住房信息 6 月末联网

房产税试点范围或扩大

住建部部长姜伟新日前在住建部召开的 2012 年工作部署会议上要求，继续加快个人住房信息系统建设，保证在 6 月末前实现 40 个主要城市的联网。一旦个人住房信息系统这种基础性工程搭建成熟，“限购令”这种行政调控将逐渐淡出，同时，各部委出台更有针对性的房产调控政策有了数据依据，如该系统可为房产税扩围提供数据支持、支持差别化信贷等调控政策。因此从逻辑推理看，信息系统或许为政策扩围——更大范围的“房产税”试点铺路。

46 个限购城市未现放松迹象

住建部日前发出的消息“个人住房信息 6 月底前实现 40 个城市联网”再一次触动了人们对房产税和限购的敏感神经。目前已获悉，全国已经实施限购的 46 个城市并未出现放松迹象。统计显示，截至 1 月 7 日，在 2011 年开始限购的 46 个城市，全部在 2012 年继续维持之前的政策力度。最近住建部提及将在 6 月底前实现全国主要的 40 个城市房产信息联网，很可能为后续的房产税增加试点奠定基础。

四大行表示：

银行不会被房地产“砸死”

中国人民银行行长周小川说，房地产的继续调控不会对中国金融机构造成巨大冲击，国有四大行的负责人也满怀信心地告诉记者，中国的房地产价格不会大起大落，金融机构完全可以承担和控制房地产调控带来的风险。

中国银行行长李礼辉表示，房地产的价格现在正在良性调整的进程中，并不认为中国的房地产业，会面临一个崩盘的危险；即使房地产业会有进一步的调整 and 变化，银行风险还是可控的，到现在为止，房地产业的贷款质量还是非常良好的。

宁波市场一览

北仑是成交主力

1 月 2 日 -8 日，全市商品房共计成交套数 567 套，成交面积 55548 平方米，成交均价整体 8102 元 / 平方米，成交总金额 45007 万元。其中住宅成交 361 套（包括别墅），公寓成交 64 套，商铺成交 14 套，写字楼成交 21 套，车位和车库共计成交 107 套。

全市商品房成交套数 567 套，较之前一周 762 套减少 195 套，环比减幅达到 25.59%；成交面积从 86298 平方米减少到 55548 平方米，环比减幅达到 35.63%；成交均价从 9250 元 / 平方米下跌至 8102 元 / 平方米，环比跌幅 12.41%，周价格下行通道基本形成，下跌幅度愈加增大，房价依然跌破万元大关。

普通住宅中，北仑区的“刚需”拆迁安置房继续占据主要购买比例，共计成交 214 套之多，占到成交住宅总套数的 66.76%。对于区域而言，市场形成北仑区独占鳌头的成交格局，主要在于北仑区刚需项目和安置房项目较多，而其他区域数个新入市住宅项目开盘去化数十套之后，销售困难。1 月 2 日 -8 日，北仑的华太家园、瑞丽家园等安置房项目成交量最大；除保障房外，住宅项目中华润中海凯旋门有大量备案，共计 86 套，均价超过 1.2 万元 / 平方米。



看住宅

别墅连续两周没有备案

1 月 2 日 -8 日，宁波市商品住宅共计成交住宅（包括别墅）361 套，继之前一周没有别墅产品后，1 月 2 日 -8 日依旧没有别墅产品备案。住宅总套数占到商品房成交套数的 63.67%，成交面积 44178 平方米，占商品房总面积的 79.53%，成交均价 7357 元 / 平方米，与全市商品房成交均价相比降幅 9.2%，成交总金额 32504 万元，占到全市商品房成交总额的 72.22%。住宅套均成交面积 122 平方米，较之前一周的 110 平方米增加 12 平方米，套均售价仅有 90 万元。

尽管商品住宅一直是商品房成交量的重要组成部分，但 1 月 2 日 -8 日的周日均成交量没有超过 100 套，每日成交均价相差极大。周一单日成交 59 套住宅，均价仅有 3372 元 / 平方米，其中 52 套为北仑保障房瑞丽家园，成交价格极低而将单日均价拉低；周五单日最高，有 118 套住宅备案，单日均价 10966 元 / 平方米，北仑华润中海凯旋门就贡献了 86 套之多；而周末（1 月 8 日）主要是海曙、鄞州楼盘成交，成交量很低，价格较高，为 15290 元 / 平方米，创最高单日均价纪录。

看公寓

共计 17 个项目有成交

从公寓来看，1 月 2 日 -8 日共计成交 64 套公寓，成交套数占商品房总套数的 9.6%。成交的主要为市场在售新项目，共计 17 个项目。公寓总成交面积 2699 平方米，成交均价 11615 元 / 平方米，远高于住宅均价，套均面积 46 平方米，主要成交项目为镇海区明海商业广场，成交 27 套，套均 59 平方米，均价为 7727 元 / 平方米。

看商铺

社区商铺零星成交

从商铺来看，宁波全市共有 14 套商铺成交，占到商品房成交总套数的 2.1%，总面积 3225 平方米，套均

面积 230 平方米，均价 14318 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，主要是社区商铺零星成交。

看写字楼

利时金融大厦成交 4 套

从写字楼来看，共计成交 21 套，面积约 3518 平方米，均价 9690 元 / 平方米，套均 168 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 3 个写字楼项目有成交量。鄞州区利时金融大厦成交 4 套写字楼房源，套均 370 平方米，成交均价 8548 元 / 平方米。

看其他物业

整体成交均价 6208 元 / 平方米

从车位、车库和其他业态来看，共计有 107 套车位、车库成交，占全市商品房总套数的 6.04%，总计成交车位面积约 1661 平方米，整体成交均价 6208 元 / 平方米。车位（车库）面积段 12-24 平方米，套均 16 平方米，售价在 3 万 -15 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 24 平方米，最高单套售价 20 万元。

市场存量 2-4 年才能去化

截至 1 月 8 日，宁波市全市可售商品房套数 11.85 万套，可售商品房面积高达 860.13 万平方米，市场存量极大；静态估计，按照当前周均去化 800 套计算，至少需要 50 个月，即 4 年时间方可去化；若月均去化 2000 套，尚需两年多时间。

宁波市全市可售商品房

区域	可售套数 (套)	可售面积 (平方米)	区域	可售套数 (套)	可售面积 (平方米)
海曙区	9822	665538	科技园区	10929	719445
江东区	8086	493322	东钱湖度假区	768	126042
江北区	6132	419431	象山县	3281	487821
鄞州区	27872	1801494	慈溪市	6501	436949
镇海区	14338	1259373	奉化市	723	51427
北仑区	23036	1630107	大榭开发区	191	8414
江北北区	6786	501956	保税区	0	0
总计	可售套数: 118465 套; 可售面积: 8601319 平方米				