

慈溪楼市周成交

(9月2日-9月8日)

■全媒体记者 陈思言 孙栋 通讯员 张晨

8月慈溪楼市综述

成交量比7月大幅下降 均价稳健

■全媒体记者 陈思言 胡永敢 通讯员 张晨

本报讯 据慈溪市住房管理中心统计,今年8月,全市住宅商品房成交850套,7月成交1743套,一下子减少了983套,环比减少了约51%,但与去年同期545套的成绩相比,增加了305套,约56%。全市楼市成交均价为每平方米11173元,房价环比上涨6.2%,同比下降8.5%,均在正常范围内波动。

今年全国不少城市的楼市小阳春在4月份就戛然而止,而金九银十没到之前,市场就已听取“冷”声一片。甚至有专业人士预测,这可能是最近几年来最冷的金九银十。

“以往,9月和10月向来是促销旺季,重要性远远超过3、5月份的小阳春。然而,从去年开始,金九银十就失灵了。”因此,有不少业内人士对今年慈溪楼市的秋收行情忧心忡忡。

“上半年,在全国楼市市场渐冷的情况下,慈溪楼市走势却与之不同。”有专家分析,从慈溪上半年的成交情况来看,3月份是市场趋热的开始。自3月份以来,我市住宅商品房成交始终保持热销状态,3月成交了1003套,4月成交了1672套,再度取得了亮眼的成绩;5月1351套的成绩也是不俗。在连续数月后,6月份又交出了一份1830套的新纪录。

在不断刷新纪录的数月后,紧随其后的7月份,仍然交上了1743套的好成绩,“不得不说,慈溪的住宅商品房市场依旧蕴含着大量的需求。”据统计,今年1-8月总成交量达9904套,跟创历史记录的一年总套数9957套已很接近了。

8月销量会是半年高位拐点吗

总体而言,8月份成交量今年目前除了2月份属于第二个新低。从具体数据来看,我市各乡镇街道的楼盘唱主角。位于横河镇的凤鸣梧桐府以92套的成绩摘得月销量桂冠,位于宗汉街道的天铂佳苑成交了74套,位列月销量排行榜亚军之位,位于观海卫镇的誉山湖居紧随其后,以64套的成绩位列月销量前三。

此外,当月成交量超过40套的楼盘还有4个,分别是四季珑玥华府、悦华府、悦城壹号花园和星海湾家园,分别成交54套、56套、51套和59套。成交量在20-40套的楼盘有6个,分别是溪悦江南大院、悦堂府、湖心半岛花苑、珑誉府、观山湖居和悦城玖号花园,其中,溪悦江南大院、悦堂府和湖心半岛花苑均成交了39套,珑誉府成交33套,观山湖居成交23套,悦城玖号花园成交34套。

8月份,我市楼市成交量环比减少了约51%。据统计,7月份新开盘

大盘大卖是当月销量火热的主要原因。从具体数据来看,位于龙山镇的语书花苑成交了513套,以绝对优势摘得月销量桂冠。位于古塘街道的四季珑玥华府成交了148套,位列月销量排行榜亚军之位。位于宗汉街道的天铂佳苑以122套的成绩位列月销量前三。

环比销量虽有所不济,但今年8月楼市的总体活跃度还是明显高于去年同期。从数据上看,去年8月我市住宅商品房共成交545套,和大多数月份一样,也是传统大盘的天下,排名前三的楼盘分别是溪悦江南大院、悦华府和月桂府,分别成交75套、63套和61套。

“从1-8月累计的成交量来看,市场需求被提前释放了。”过度消耗的市场需求可能会造成市场后继的疲软无力,这让大部分业内人士担忧下半年的楼市走向。

价格走势一如既往的稳健

房价总体稳定,今年以来,全市住宅商品房的交易均价维持在每平方米万元左右。8月我市住宅商品房每平方米12216.44元的均价,较去年同期有所回落,下降了8.5%,主要原因还是受到房源结构的变化所致,乡镇、低价楼盘所占比重有所上升,但8.5%的波动还是属于正常范围之内。

从具体数据上来看,今年8月销量前三的楼盘均非城区、高价楼盘,其成交

均价分别为8520.68元/㎡、8115.88元/㎡、9105.13元/㎡,从而影响了全市均价。但值得注意的是,城区、高价楼盘的价格还是岿然不动,如湖心半岛花苑的成交均价为17239.55元/㎡,望玥府的成交均价为16599.02元/㎡。

对于之后的9、10两个月份,是否还能创造以往金九银十的辉煌?业内人士的看法有所分歧。大部分专家认为,在不断加码的政策高压下,外围市场已经受到波及,这股辐射是否会影响到我市楼市走向尚未可知,因此对所谓的金九银十持保留意见。也有一部分业内人士认为,从季节本身而言,秋天高气爽,本就是催生大量消费的季节,且在9、10月份中有中秋、国庆等大大小小的节日,这也使得潜在的购房群体有更多的时间来看房、选房。

8月末,宁波市住建局出台了一系列新规。8月26日,宁波启动住宅工程质量专项治理,查新交付小区、再建楼盘。出台《宁波市建筑市场房屋建筑工程建设单位信用评价管理办法(试行)》,“黑名单”开发商或被逐出宁波。颁布宁波住宅全装修新规:1/3及以上购房者不认可,验收不通过。为了购房者买到满意的房子,住建部门接连出台监管新规,值得称赞。

土拍方面,8月13日,自然人拿下慈土储(周巷)201805#地块。8月29日,慈桥头1201901#地块由鸿翔置业成功拍下。

本土企业静心打造的城芯实力盘

徐龙——溪上旦山府

野较为开阔,界面干净。按照最大容积率1.5计算,去除博物馆后,总建筑面积可达约7.8万方,中等规模的小区,小区的舒适度还是不错的,还可以充分利用东侧的六灶江江景资源。在目前新盘里面算比较靠近城区的楼盘,这也是一大优势。另外地块按规划将配建超5000㎡的博物馆,有独立的入口广场。这般规模,在国内是相当罕见。博物馆内汇集众多大师名作,充满文化底蕴的珍贵展品陈列于此,艺术气质,滋养身心。未来,该博物馆与溪上旦山府高品质建筑、宽阔葱郁的园林式环境相互映衬,浓郁的艺术气息将完美融入舒适人居环境,必将惊艳全城,成为无以复加的“人居·艺术·家”典范。

记者从置业公司内部了解到,溪上旦山府秉承静心尽力的实业精神,打造集匠心与品质大成之作。从外观石材、铝板结合的立面,一线品牌电梯(奥的斯),小到入户门智能锁(耶鲁);从肉眼可见的门窗材质(凤铝),到隐藏的五金件(坚朗)……记者虽然只了解了一小部分,但已体会出溪上旦山府从品牌选择、用料各个细节对品质的追求。

该地块周边有不少热门小区,但各楼盘的楼面价大都不低于5000元/㎡。地块附近的君慈名府目前高层均价约13000元/㎡,已经售罄。位于地块正北侧的溪悦江南大院正在销

售,高层均价约12500元/㎡,洋房均价约13500元/㎡。地块西北侧的金仕华庭目前二手房毛坏不带车位均价在11500-13000元/㎡左右。另外,去年12月1日开盘的泊江府折后均价13800元/㎡。

作为本地开发商,徐龙集团给大众的印象一直是国际化多元化的,连续15年获得全国500强民营企业殊荣,享

有“世界鬻王”、“艺术品收藏家、鉴赏家”美誉。2003年开始,徐龙进军房地产业,主攻苏杭等地区,致力于开发高品质宜居楼盘,先后开发了杭州克拉公馆、杭州恒祺中心、南通上海国际小商品城、无锡洛社新城等优质项目和高端标杆作品。溪上旦山府作为徐龙集团回归慈溪树立品牌创造美誉度的首个住宅项目,值得期待。



楼市资讯

40城新房成交环比降9%

预计金九银十降价将增多

楼市降温趋势在金九银十得到延续。9月4日,上海易居房地产研究院发布8月40城成交报告显示:8月,40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降9%,同比下降3%。

从具体城市来看,8月,4个一线城市成交面积环比下降19%,同比下降16%;18个二线城市成交面积环比下降10%,同比增长6%;18个三四线城市成交面积环比下降4%,同比下降17%。2019年1-8月,40城成交面积累计同比微增1%。其中一线城市累计同比增长27%,二线城市累计同比微增3%,三四线城市累计同比下降9%。

对此,上海易居房地产研究院研究员沈昕表示,今年6月,部分房企冲刺半年度业绩,加大推盘量致40城成交环比小幅增长。但随着7月以来地方层面不断出台的调控收紧政策、房贷利率调整,8月成交量小幅下滑也是必然。

根据克而瑞地产研究中心的统计,8月份受监测城市普遍供大于

求。全国29个重点城市新增供应面积2483万平方米,环比上升13%。在二手房方面,重点监测的7个城市二手房累计成交479万平方米,环比下降8%。除南京环比回升18%之外,其余城市成交量环比皆小幅回落。

易居预计金九银十40城成交难以明显增长。2019年1-8月,40城新建住宅成交面积同比微增1%,这主要是一线城市和部分热点二线城市在今年3、4月出现了小阳春行情,而大部分去年成交火热的三四线城市则持续走弱。二季度,住建部对住宅价格指数累计涨幅较大的10个城市进行了预警提示,此后苏州、西安等城市纷纷加码调控,西安出台了二线城市中的最严限购令,7月以来,苏州、洛阳、呼和浩特、宁波等城市持续加码楼市调控。

在房地产信贷融资方面,今年5月以来监管层从银行、信托、债券等多方面出手,严控资金违规流入房地产。综合考虑这些情况,接下来几个月部分房企由于资金紧张会加大推

盘力度,打折促销的现象也会增多。在中央的明确表态下,楼市预期已经发生转变,虽然房企推盘量可能大幅增加,但成交量难以明显增长。分城市类别看,一线城市由于连续两年成交量低迷,已经企稳反弹,但难以持续增长;东部和中部二线城市后续还有可能继续降温,其他地区的二线城市和三四线城市的成交量则面临较大的下降风险。

中原地产首席分析师张大伟表示,8月份,我国房地产调控政策多集中在地方对房地产市场乱象的整顿和金融监管部门对涉房金融政策的收紧,加强对房地产金融把控。因此,预计下半年房地产市场难以有较大起色,但整体以稳为主。

沈昕认为,综合考虑房企对资金流的依赖程度,接下来的金九银十,房企或因资金面紧张而大幅增加推盘量,加大打折促销的力度。也需警惕,部分非热点二线城市和三四线城市的成交量或面临较大的下降风险。

(据乐居网)

新盘探营

《慈溪日报楼市周刊》、《慈溪电视台楼市风向标》、《慈溪经典电台房产时间》,联动推出

楼盘价格:待定

物业类型:11层小高层住宅

项目位置:明州路与担山北路交汇处

建筑面积:7.8万㎡

住宅套数:608套

户型面积:118、143、176㎡

装修程度:毛坯

开盘时间:2019年11-12月

交付时间:2022年

其它进度:展厅9月6日,售楼处10月

物业公司:绿城物业

开发商:宁波恒祺置业有限公司

■全媒体记者 胡永敢

徐龙地块于2018年11月27日由徐龙食品集团有限公司拍下,出让面积为58711㎡(折合约88亩),容积率1.0-1.5,用途为普通商品住房用地。

徐龙地块东至六灶江规划绿化带、南至明州路、西至担山北路、北至海通路。属于古塘街道,交通四通八达,周边生活基础配套较为完善。此地块较为方正,南侧明州路视

市房管中心推出便民新举措

保障性住房实现

手机电子支付缴纳租金

■全媒体记者 陈思言 胡永敢 通讯员 张乐洁

本报讯 “阿姨,你只要用手机扫一扫这个二维码,输入付款人姓名和租金金额,就可以完成在线缴费了。”昨日,在市房管中心,市民吴丽琼在工作人员的指导下,首次完成线上缴纳租金。“以后再不用为了缴费特地跑一趟了,真是太方便了。”吴丽琼说,她要把今天的体验发到朋友圈,让更多的朋友知道这个好消息。

据了解,自9月起,我市保障房居民可通过二维码形式,实现手机电子支付缴纳租金,通过在线支付方式足不出户完成保障房租金的缴纳。

“该举措是在推动‘最多跑一次’改革举措的背景下,将群众‘最多跑一次’转变到‘跑零次’。”市房管中心的相关负责人告诉记者,以前缴纳保障房租金只有两种方式。一是前往房管中心窗口现场缴纳,二是通过银行代扣代缴方式进行。如今,保障房居民只要通过扫二维码,输入付款人姓名及租金金额,即可实现在线缴费。

住宅,别墅(135套,均价:普通住宅11001.16元/㎡,别墅11362.14元/㎡)

板块	项目名称	类型	交易套数	套均面积	交易均价(元/㎡)
浒山街道	悦华府	住宅	19	163.61	11967.84
观海卫镇	誉山湖居	住宅	16	107.6	8509.62
古塘街道	四季珑玥华府	住宅	16	155.98	12217.68
宗汉街道	天铂佳苑	住宅	11	130.33	8204.56
古塘街道	阅江府	住宅	9	137.38	11708.55
横河镇	凤鸣梧桐府	住宅	8	134.63	8688.33
宗汉街道	御溪雅苑	住宅	7	158.28	8115.95
掌起镇	珑誉府	住宅	7	126.86	8042.36
白沙路街道	湖心半岛花苑	住宅	6	131.25	19127.49
白沙路街道	悦城玖号花园	住宅	5	196.95	14276.59
浒山街道	悦堂府	住宅	4	111.59	9108.89
白沙路街道	悦城壹号花园	住宅	4	342.89	17617.8
崇寿镇	云邸华府	住宅	3	154.93	7097.74
龙山镇	山水苑	住宅	1	143.76	5934.89
		别墅	1	264	5681.82
		合计	2	203.88	5771.04
宗汉街道	白金湾小区	别墅	2	363.96	9452.97
观海卫镇	观山湖居	住宅	2	133.13	9015.17
古塘街道	檀悦府	住宅	2	161.5	11912.62
横河镇	峙山庄园	别墅	1	586.75	13966.95
白沙路街道	盛泰嘉苑	住宅	1	115.65	10246.43
匡堰镇	上林原著山庄	别墅	1	677.34	10925.09
桥头镇	康桥家园	住宅	1	123.52	3382.5
周巷镇	丰泽湾公寓	住宅	1	129.03	4005
龙山镇	凤湖佳苑	住宅	1	163.45	6240.44
浒山街道	御翠苑	住宅	1	106.73	11127.6
古塘街道	君慈名府	别墅	1	267.82	17549.1
周巷镇	祥瑞苑	住宅	1	97.61	9804.32
龙山镇	龙瑞华府	住宅	1	125.73	7344.84
道林镇	鼎盛公寓	住宅	1	116.46	6300
宗汉街道	青樾府	住宅	1	131.18	9476.82
			135	153.89	11045.02

公寓,商铺,写字楼,车位,地下室(180套)

板块	项目名称	类型	交易套数	套均面积	交易均价(元/㎡)
白沙路街道	海铂中心	商铺	39	60.28	10159.14
浒山街道	悦华府	车位	38	14.18	5569.06
白沙路街道	悦城壹号花园	车位	35	15.31	9909.49
掌起镇	七彩商业广场	商铺	12	14.23	16162.04
横河镇	凤鸣梧桐府	车位	11	14.01	3958.21
掌起镇	珑誉府	车位	8	14	4162.61
龙山镇	龙华苑	车位	6	13.36	3280.94
龙山镇	龙湖商业中心	商铺	5	66.89	5240.08
匡堰镇	上林原著山庄	车位	4	14.02	7132.67
龙山镇	山水苑	车位	3	13.9	3118.25
白沙路街道	盛湖美庐	车位	3	14.38	11821.98
观海卫镇	观山湖居	车位	3	13.75	4363.64
观海卫镇	誉山湖居	车位	2	13.74	4730.71
白沙路街道	元亨雅园	车位	2	13.6	6987.19
崇寿镇	云邸华府	商铺	1	214.8	7442.22
		车位	1	13.95	2580.65
		合计	2	114.38	7145.74
古塘街道	金仕华庭	车位	1	13.38	7847.53
宗汉街道	白金湾小区	车位	1	15.02	3994.67
桥头镇	康桥家园	车位	1	13.93	2512.56
古塘街道	君慈名府	车位	1	13.76	8720.93
白沙路街道	悦城玖号花园	车位	1	15.77	9511.73
龙山镇	龙瑞华府	商铺	1	63.49	8516
观海卫镇	宸北花苑	车位	1	14.14	2178.22
			180	26.18	8480.48