

购买力提前释放 “金九”收官表现平平

——9月慈溪楼市综述

全媒体记者 陈思言 胡永敢 通讯员 张晨

今年九月楼市已收官，以平淡开局，以平淡收尾，表现平平。记者从市房管中心了解到，今年9月，全市住宅商品房成交794套，月度成交量较8月份的850套成绩略有下降，与去年同期水平相比有所增加。今年以来，全市住宅商品房的成交均价走势一直比较平稳，且与去年相比普遍有所下调。据统计，今年9月成交均价为每平方米11106元，环比每平方米仅减少了67元，相差无几，同比降价较为明显，减少了约20%。

9月慈溪住宅商品房市场以135套周成交量的成绩平淡开局，以月中为节点，月中前，成交量相对较小，周成交量均不足200套；9月中下旬起，成交量逐渐有所增加，后半个月的周成交量均在200套以上，为9月增添了些许成色。

购买力提前释放 成交量不及“暑期档”

不少业内人士均表示，慈溪住宅商品房购买力的提前释放，是造成今年楼市“金九”风光不再的主要原因。从具体数据上看，今年1-8月，我市住宅商品房市场已完成备案9919套，与去年全年销量的9957套几乎持平。

纵观近年来的住宅商品房年销量，2018年全年成交了9957套，2017年全年成交了6236套，2016年6212套，2015年最少，为5647套。今年截至目前，1-9月的成交量已经达到10713套，是近年来首次突破万

套的年份，“前三季度已经消耗了太多需求，第四季度市场能否继续发力不好说。”有业内人士认为今年“银十”估计也难保昔日风光。

从成交量上看，今年9月，与暑期档7月份1743套的成绩以及8月份850套的成绩相比，有些黯然失色，9月全市住宅商品房成交794套，其中有16个楼盘成交量超过了20套，并且无楼盘月度成交量超百套。夺得9月月度销量冠军的楼盘是位于浒山街道的悦华府，成交了93套；位于宗汉街道的天铂佳苑以74套的成绩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52套的成绩位列月销量前三。

此外，当月成交量超过30套的楼盘还有9个，分别是鹿湖花园、溪悦江南大院、御溪雅苑、湖心半岛花园、凤鸣梧桐府、悦城玖号花园、四季珑玥华府、青樾府和悦城壹号花园，分别成交48套、43套、40套、39套、38套、34套、34套、33套和32套。超过20套但不到30套的楼盘项目还有星海湾家园成交29套，观山湖居成交26套，阅江府成交24套，珑誉府成交23套。另外，成交量接近20套的项目还有悦华府，成交了19套。

今年9月我市住宅商品房成交量与去年同期相比，还是有所增加。去年9月，全市住宅商品房成交量为535套，比今年9月要少259套。去年9月成交量走势也是以月中为节点，但与今年相反的是月中前，成交量相对较大，9月中下旬起，成交量逐渐减少，尤其在中秋节放假之后的一周，全市楼市成交量很少，单周成交量只有56套，9月至此匆匆收尾。

去年9月，全市住宅商品房有9个楼盘成交量超过了10套。其中，悦华府和湖心半岛花园这2个楼盘成交量超过百套，分别成交了161套和125套，以绝对优势占据月销量榜的冠军之位。超过20套的楼盘有月桂府、望玥府和安邦郡园，其中，月桂府成交了32套，望玥府和安邦郡园均成交了22套。成交量比较接近20套的楼盘项目有元亨雅园、盛湖美庐、御溪雅苑和星海湾家园，元亨雅园和盛湖美庐均成交了19套，御溪雅苑成交14套，星海湾家园成交13套。

今年与去年的情况有些相似，都是7月、8月的传统淡季“不淡”，部分属于“金九”的成交量提前释放，使得市场房源持续减少，一些前期热销楼盘已推房源接近售罄，而新推房源、新开楼盘尚未入市，不少购房者持币等待，使这两年的9月份成交量均处于一个相对真空的时期。

纵观历年的“金九”收成，2015年9月成交352套，2016年9月成交414套，2017年9月成交894，2018年9月成交535套，今年794套的成绩也只能说是中规中矩。

房价稳中有降

房价方面，今年以来，全市住宅商品房成交均价走势平稳，基本维持在每平方米11000元左右，9月均价为11106元/㎡，环比每平方米仅减少了67元，同比降价较为明显，减少了约20%，这主要是由于房源增多、房源结构不同等多种原因所带来的结果。

和大多数月份一样，今年9月销量仍以传统大盘为主，其中，销量靠前的誉山湖居和凤鸣梧桐府均为乡镇楼盘，

销售均价分别为9000元/㎡和8574元/㎡，而销量位居第四的鹿湖花园，其成交均价为9060元/㎡，从而一定程度上影响了全市的均价。

对于楼市“金九”未现的原因，还有专家认为，一方面是楼市逐渐开始出现冲高回落现象，房价调整开始出现从点到区域的现状，购买力难以支撑市场继续冲高。另一方面，政策特别是信贷政策影响着9月份的市场，其影响将延续至接下来的日子。

“银十”是否有望？业内声音并不一致。大多数专业人士认为，自3月份以来，我市住宅商品房成交量一直保持热销状态，市场过度消耗了购买力，加之政策面没有松动的可能性，特别是融资面偏紧的背景下，或许会进一步影响销量，从而可能会促使房企进一步主动降价促销。

但也有业内人士表示，从目前房地产市场表现看，部分城市市场确实比较平淡，但还未到过于看空市场的地步。潜在的购房需求仍然存在，包括刚需和改善依然是支撑市场的动力。

土拍方面，9月12日上午，新城河7#地块经过6轮竞拍，最终由宁波东凡置业有限公司（东瑞置业）以总价22017万元、楼面价3849.87元/㎡、溢价率10%成功竞得；9月20日上午10点，慈崇寿1201903#地块经过27轮竞拍，最终郑州实现建筑工程有限公司以楼面价1455元/㎡、总价2.2294亿元成功拿下。慈溪市浒山街道湾底社区一村一方案规划通过会审，进入实质性改造实施阶段，为在建的重点项目湾底文化小镇——保利·悦华府提供了很好的配套铺垫。此外，沉寂四年的浒山街道原“壹江城”项目终于被融创接盘启动了。

郑州实现公司竞得慈崇寿1201903#地块



全媒体记者 陈思言 胡永敢

本报讯 9月20日上午10点，慈崇寿1201903#地块的使用权在网上交易系统公开拍卖。经过27轮

竞价，最终郑州实现建筑工程有限公司以总价2.2294亿元、楼面价1455元/㎡竞价成功，一举拿下该地块。这是郑州实现公司首入慈溪的第一个作品。

郑州实现建筑工程有限公司成立于2015年02月10日，主要经营范围为房屋建筑工程、景观工程施工、土石方工程施工、钢结构工程施工、水电气安装工程施工、安全技术防范工程施工等。郑州实现建筑工程有限公司投资了北海市实现房地产开发有限公司、河南金现房地产开发有限公司等房产公司，参与房地产项目投资和开发。

据悉，慈崇寿1201903#地块位于崇寿镇，东至规划路、南至规划新兴街、西至规划路、北至规划袁家路。土地出让面积76598㎡（约114.897亩），容积率大于1且小于等于2，起始楼面价1279元/㎡，起始价19594万元。规划性质为商住用地。建筑高度≤36米，建筑层数为多层及以上、高层。

地块东侧就是崇寿镇中心小学、崇寿初级中学，距离学校非常近。距离云邸华府不过百余米的距离。崇寿镇新小区数量较少，目前可售房源也少，其中，云邸华府高层均价约7700元/㎡，接近售罄；星海湾家园当前均价约7300元/㎡。

从地块周边的商业配套设施来看，附近分布了超市、菜场，配套相对比较完善，能够满足日常所需。未来项目自带的商业街能够更加完善商业配套服务。

“慈崇寿1201903#地块别看楼面成交价不高，操作起来也不容易。”有业内人士表示，项目地块需要配建商业计容建筑面积不小于13300㎡，自持不小于5000㎡的集中商业，并建设新兴街道路。据了解，新兴街道路全长0.42km，双向2车道，全宽24m；沿线新建一座跨直塘江桥，并同步实施各类管线、交通安全设施、照明等附属工程。

从所处位置而言，慈崇寿1201903#地块离浒山市区、杭州湾新区距离差不多，业内人士认为，该项目未来面向的人群和云邸华府基本相似，潜在的购房群体集中在崇寿镇以及周边的慈溪本地改善性人群、首次置业的新慈溪人，以及来自各地的投资客。“按浙江省人民政府颁布的文件，慈崇寿1201903#地块也被划入宁波前湾新区，趁着前湾新区发展热潮，业内还是比较看好该区域未来的发展。”

慈溪再次放宽落户条件

居住就业落户新增了租赁商品房屋落户

全媒体记者 陈思言

本报讯 9月12日，《慈溪市户口迁移政策实施细则补充意见》正式发文，并与《宁波市人民政府办公厅关于进一步放宽我市户口准入条件的通知》在9月15日同步施行。补充意见中，我市在去年出台的政策基础上，大幅度放宽人才落户。

与住房息息相关的新政条例有居住就业落户新增了租赁商品房屋落户。新政明确在我市就业并参加社保满3年且在城镇地区租住在同一社区满3年的，本人、配偶和未成年子女凭居住证和备案的租赁合同等材料，按照“一房一户”的原则，可落户房屋所在地社区集体户。户口已在本市城镇范围内的（市内无合法稳定住所的除外），不得将户口迁入社区集体户。

新增农村地区取得城镇住宅用地的不动产权属合法所有权人可按城镇地区居住就业落户条件办理迁入手续，统一落户到不动产权属所在地的镇（街道）设立的社区、居委会。

在投资创业落户中，新增了商业用房或办公用房落户。根据新政，在我市投资办企业、个人创业税款缴纳满3年或社保缴纳满3年，且取得商业用房或办公用房合法所有权的，可将本人、

配偶、未成年子女户口迁入到房产所在地的社区集体户。户口已在本市城镇范围内的（市内无合法稳定住所的除外），不得将户口迁入社区集体户。

已析产的商业用房或办公用房按照“一房一户”的原则，由不动产权属证书上共有人协议并公证确定所占份额高于平均份额的一名共有人办理落户。

此外，全日制普通高校、中等职业院校（含技校）毕业生毕业后15年内，可申请将户口迁至本人（含配偶、子女或父母的）合法稳定住所处、城镇范围内同意被投靠的亲友处或人才服务机构集体户。这与原先政策内“全日制普通高校专科及以上学历应届毕业生且有意愿来我市就业的，可申请将户口迁至人才服务机构集体户或投靠城镇范围内同意被投靠的亲友处”的条件相比，人才落户的范围有所扩大，社保缴纳年限要求缩减。

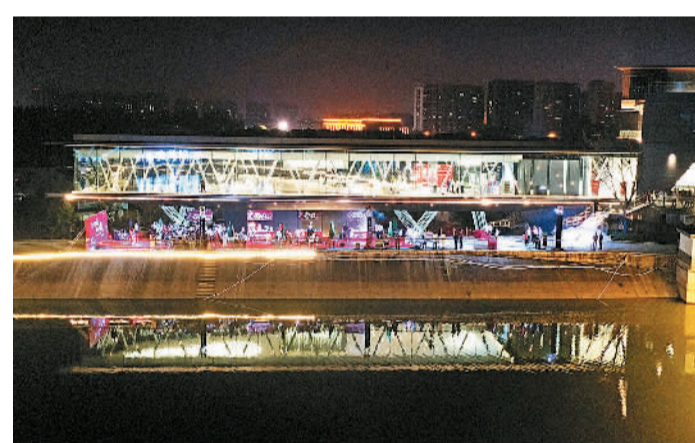
需要特别注意的是，新政还将“社保、税款缴纳年限要求”由“连续缴纳年限”调整为“累计缴纳年限”，即申请之日以前连续缴纳3年调整为“4年内累计缴纳36个月”；申请之日以前连续缴纳2年调整为“3年内累计缴纳24个月”；申请之日以前连续1年调整为“2年内累计缴纳1年”。

慈溪首座悬浮售楼处 成市民网红打卡地

全媒体记者 胡永敢

10月3日，慈溪首座悬浮售楼处——保利悦华府云上美学馆

正式开放，数千人到访，被浒山城区里仅剩的湖山魅力所倾倒，成为市民的一个网红打卡地。图为湖边的悬浮售楼处夜景。



誉林府开始诚意报名

全媒体记者 胡永敢

10月6日，位于青少年宫北路与海通路交汇处的华鸿大发誉林府开始诚意报名，首日就有580多组市民报名。据透露，华

鸿大发誉林府即将在近期开盘，高层建筑面积96-114㎡，小高层建筑面积118-138㎡。作为刚需改善楼盘，以城芯闹市一隅的幽静居住之地，吸引了市民的关注。



融创慈澜府售楼处开放

全媒体记者 陈思言 胡永敢

9月28日，融创慈澜府售楼处开放，将为慈溪中心城区带来全装修住宅。据了解，项目邻近浒山路、三北西大街、环城南路

三条城市主干道，周边生活配套较为齐全。产品规划上，以新加坡爱马仕公寓为蓝本，延续“高级灰立面”“极简线条”等融创经典元素，规划建筑面积约143-237㎡高层、小高层两大产品。



慈溪楼市周成交

(9月30日-10月6日)

住宅，别墅（61套，均价：普通住宅14308.08元/㎡，别墅8832.13元/㎡）

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	湖心半岛花园	住宅	19	135.24	17261.5
宗汉街道	天铂佳苑	住宅	7	120.44	8789.15
观海卫镇	观山湖居	住宅	6	116.78	9128.7
浒山街道	悦华府	住宅	4	129.86	11257.65
崇寿镇	云邸华府	住宅	3	179.52	7185.81
白沙路街道	悦城玖号花园	住宅	3	275.76	15939.3
白沙路街道	悦城壹号花园	住宅	3	323.37	18404.67
掌起镇	珑誉府	住宅	2	132.79	7568.34
周巷镇	鹿湖花园	住宅	2	111.41	9647.56
古塘街道	溪悦江南大院	住宅	2	124.71	12164.64
观海卫镇	誉山湖居	住宅	2	110.48	9293.13
宗汉街道	御溪雅苑	别墅	2	345.33	8832.13
周巷镇	丰泽湾公寓	住宅	1	145.44	4500
古塘街道	泊江府	住宅	1	124.59	11548.41
横河镇	凤鸣梧桐府	住宅	1	116.46	8549.23
宗汉街道	青樾府	住宅	1	141.96	11016
浒山街道	悦堂府	住宅	1	88.46	9492.04
古塘街道	檀悦府	住宅	1	124.41	11486.42
			61	155.99	13910.62

公寓，商铺，写字楼，车位，地下室（49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	悦城壹号花园	车位	7	15.31	9797.52
白沙路街道	悦城玖号花园	车位	7	15.77	10598.79
掌起镇	七彩商业广场	商铺	6	11.79	17598.5
白沙路街道	海铂中心	商铺	6	59.68	10374.42
浒山街道	悦华府	车位	5	14.13	4685.07
掌起镇	珑誉府	车位	3	14	4214.62
观海卫镇	观山湖居	车位	3	13.75	4363.64
		商铺	2	38.82	11354.24
崇寿镇	云邸华府	车位	1	13.95	2365.59
		合计	3	30.53	9985.19
观海卫镇	君宸府	车位	2	13.92	3735.63
宗汉街道	御溪雅苑	车位	2	13.73	10924.98
白沙路街道	盛湖美庐	车位	2	14.38	11126.56
周巷镇	周巷中国食品城	商铺	1	39.03	5605.38
宗汉街道	白金湾小区	车位	1	14.22	4219.41
观海卫镇	誉山湖居	车位	1	13.74	4366.81
			49	21.01	9384.68

慈溪楼市周综述

全媒体记者 陈思言 孙栋 通讯员 张晨

本报讯 据市房管中心统计，上周（9月30-10月6日）我市住宅商品房销量共完成备案61套。有业内人士表示，十一国庆期间，市民纷纷出游，未给楼市销量增色。

从具体数据上来看，在上周的成交量中，位于白沙路街道的湖心半岛花园以19套的成绩成为周销量冠军。位于宗汉街道的天铂佳苑成交了7套，位列周排行榜第二。位于观海卫镇的观山湖居紧随其后，以6套的成交量成为周销量第三名。

从全市均价来看，住宅商品房价格走势总体还算平稳。据统计，上周全市均价为13910.62元/㎡。成交项目中，普通住宅14308.08元/㎡，别墅8832.13元/㎡。

