



# 慈溪楼市周成交

(6月27日-7月3日)

全媒体记者 毛敏敏 孙栋 通讯员 徐丽丽

**本报讯** 六月结束，七月开始，楼市的传统淡季已经到来。但随着疫情防控形势好转，楼市政策频吹暖风，上周我市楼市淡季不淡，成交量大增，不仅达到了三位数，而且创六月份来周成交量的新高。据市房管中心数据统计，上周（6月27日-7月3日）我市住宅商品房共完成备案617套，比6月20日-6月26日那周的185套增加了432套，成交量增加了好几倍。从具体数据上看，位于白沙路街道的尚品东越府以148套的成绩夺得周销售冠军；位于古塘街道的崇文府以139套的成绩位列周排行榜第二；位于龙山镇的望宁里以65套的成绩位列周排行榜第三。

住宅 (617套)				
板块	项目名称	类型	交易套数	套均面积 (m <sup>2</sup> )
白沙路街道	尚品东越府	住宅	148	101.42
古塘街道	崇文府	住宅	139	95.4
龙山镇	望宁里	住宅	65	101.85
古塘街道	江云府	住宅	40	151.89
桥头镇	慈仁悦府	住宅	35	95
古塘街道	君耀府	住宅	27	140.02
坎墩街道	天钻花苑	住宅	20	203.16
坎墩街道	玉宸园	住宅	19	139.48
浒山街道	云逸里	住宅	18	143.18
白沙路街道	紫阙台	住宅	17	188.63
匡堰镇	佳宁府	住宅	14	126.38
宗汉街道	星萃璟庭	住宅	8	107.16
浒山街道	江岸臻园	住宅	7	169.28
横河镇	蔚蓝云图花苑	住宅	7	92.29
白沙路街道	檀府	住宅	7	137.62
周巷镇	鹿湖花苑	住宅	6	126.81
坎墩街道	悦翠云庭	住宅	6	103.51
掌起镇	春起江南花苑	住宅	5	100.23
白沙路街道	上东辰府	住宅	5	116.96
宗汉街道	云颂府	住宅	5	104.42
崇寿镇	逸湾小筑	住宅	3	123.28
新浦镇	金色湖畔佳苑	住宅	2	108.47
浒山街道	江樾潮启小区	住宅	2	151.41
逍林镇	盛世臻境花苑	住宅	2	105.69
浒山街道	水映天成小区	住宅	2	184.07
白沙路街道	盛泰嘉苑	住宅	1	107.39
周巷镇	柳莺佳苑	住宅	1	337.7
坎墩街道	君塘名筑	住宅	1	83.41
浒山街道	江景苑	住宅	1	240.56
观海卫镇	锦绣海樾府	住宅	1	111.52
周巷镇	千竹府	住宅	1	90.33
白沙路街道	臻悦府	住宅	1	142.63
观海卫镇	翡丽和鸣府	住宅	1	143.25
			617	115.84

商铺, 车位 (554套)				
板块	项目名称	类型	交易套数	套均面积 (m <sup>2</sup> )
浒山街道	万豪大厦	商铺	220	66.26
白沙路街道	盛泰嘉苑	车位	144	13.78
白沙路街道	广宇大厦	商铺	71	49.31
白沙路街道	泊誉里	车位	29	13.97
宗汉街道	青樾府	车位	15	13.98
白沙路街道	檀府	商铺	5	162.83
		车位	8	14.46
		合计	13	74.02
白沙路街道	湖樾云著花苑	车位	10	14.57
浒山街道	江樾潮启小区	商铺	2	69.32
		车位	6	13.25
		合计	8	27.46
横河镇	蔚蓝云图花苑	车位	5	14.47
		车位	4	14.08
浒山街道	江畔壹号苑	商铺	1	250.67
		车位	2	20.28
		合计	3	97.08
逍林镇	盛世臻境花苑	车位	3	14.85
		商铺	2	485.56
白沙路街道	臻悦府	车位	1	14.26
		合计	3	328.46
龙山镇	滨海商业广场	商铺	3	68.34
		商铺	1	68.55
周巷镇	千竹府	车位	1	14.48
		合计	2	41.52
		商铺	2	124.87
白沙路街道	湖心半岛花苑	商铺	1	86.78
		车位	1	13.92
		合计	2	50.35
观海卫镇	宸北花苑	车位	1	14.14
掌起镇	七彩商业广场	商铺	1	6.44
宗汉街道	天铂佳苑	车位	1	13.89
白沙路街道	元亨雅园	车位	1	13.6
观海卫镇	嘉润名都	车位	1	14.11
宗汉街道	慈悦湾花苑	车位	1	13.4
宗汉街道	俯院江南花苑	车位	1	14.13
浒山街道	悦堂府	车位	1	13.98
坎墩街道	君塘名筑	车位	1	13.77
浒山街道	山景苑	车位	1	14.03
观海卫镇	慈月园	商铺	1	54.79
观海卫镇	锦绣海樾府	车位	1	15.39
白沙路街道	尚品东越府	商铺	1	91.51
匡堰镇	佳宁府	车位	1	14.21
胜山镇	聚美家居生活广场	商铺	1	51.69
坎墩街道	玉宸园	车位	1	14.09
坎墩街道	悦翠云庭	车位	1	14.28
			554	44.14

# 成交量上升明显, 淡季不淡

——慈溪楼市6月报

全媒体记者 毛敏敏 通讯员 孙静

**本报讯** 据慈溪房产网数据统计显示, 2022年6月份慈溪住宅商品房成交937套, 成交面积为112139.53m<sup>2</sup>。

## 住宅商品房成交套数 TOP10

项目名称	交易套数
尚品东越府	148
崇文府	145
望宁里	142
江云府	57
紫阙台	50
君耀府	47
金色湖畔佳苑	37
慈仁悦府	35
玉宸园	32
天钻花苑	23

## 住宅商品房成交面积 TOP10

项目名称	交易面积(m <sup>2</sup> )
尚品东越府	15010.89
望宁里	13856.71
崇文府	13799.75
紫阙台	8992.25
江云府	8459.52
君耀府	6424.2
天钻花苑	4589.76
金色湖畔佳苑	4582.03
玉宸园	4539.02
慈仁悦府	3325.04

从成交排行榜上看, 位于白沙路街道的尚品东越府以148套的成交量摘得2022年6月份慈溪住宅商品房交易套数的冠军; 位于古塘街道的崇

文府以145套的成绩夺得成交量排行第二的宝座; 紧接着是龙山镇的望宁里以142套的成交量跻身第三。前三位成交量比较接近, 而且都在百套以上。从成交区域上来看, 6月城区(宗汉、白沙路、浒山、古塘、坎墩街道)共计网签622套, 乡镇共计网签315套。其中, 古塘街道以月成交249套居于榜首, 其次是白沙路街道以239套的成交量位居第二。

随着疫情防控形势好转, 楼市政策频吹暖风, 相较于今年4月331套的成交量, 5月成交量567套, 成交套数增加了236套。6月成交量937套, 相较于5月567套的成交量, 成交套数增加了370套。这两个月成交量上升明显。5月的楼市政策即提高公积金贷款额度和降低首付比例等, 再加上6月各大房企放出了年中优惠活动冲刺半年度业绩和人才房保障房的网签等, 使得6月最后几天的成交量与日俱增。在验证市场成色的节点上, 本应楼市传统淡季的6月淡季不淡迎来了一个飞跃。7月拭目以待, 期望我市房地产业良性循环和平稳健康发展。

板块	交易套数	交易面积(m <sup>2</sup> )
古塘街道	249	28683.47
白沙路街道	239	29734.23
龙山镇	147	14792.11
坎墩街道	64	10038.79
浒山街道	51	8254.97
新浦镇	37	4582.03
桥头镇	35	3325.04
横河镇	21	1922.55
宗汉街道	19	2090.8
逍林镇	16	1642.53
观海卫镇	16	1837.44
周巷镇	12	1457.2
崇寿镇	12	1516.86
掌起镇	9	885.09
匡堰镇	9	1156.44
长河镇	1	219.98

## 慈溪楼市6月成交备案表 (以成交数量降序排列)

项目名称	板块	交易套数	交易面积(m <sup>2</sup> )	类型
尚品东越府	白沙路街道	148	15010.89	住宅
崇文府	古塘街道	145	13799.75	住宅
望宁里	龙山镇	142	13856.71	住宅
江云府	古塘街道	57	8459.52	住宅
紫阙台	白沙路街道	50	8992.25	住宅
君耀府	古塘街道	47	6424.2	住宅
金色湖畔佳苑	新浦镇	37	4582.03	住宅
慈仁悦府	桥头镇	35	3325.04	住宅
玉宸园	坎墩街道	32	4539.02	住宅
天钻花苑	坎墩街道	23	4589.76	住宅
蔚蓝云图花苑	横河镇	21	1922.55	住宅
云逸里	浒山街道	19	2720.42	住宅
盛世臻境花苑	逍林镇	16	1642.53	住宅
江樾潮启小区	浒山街道	14	2173.45	住宅
翡丽和鸣府	观海卫镇	14	1587.81	住宅
檀府	白沙路街道	13	1763.14	住宅
逸湾小筑	崇寿镇	12	1516.86	住宅
江岸臻园	浒山街道	11	1816.19	住宅
上东辰府	白沙路街道	10	1301.97	住宅
鹿湖花苑	周巷镇	10	1276.46	住宅
湖樾云著花苑	白沙路街道	9	1401.12	住宅
佳宁府	匡堰镇	9	1156.44	住宅
星萃璟庭	宗汉街道	9	1011.69	住宅
春起江南花苑	掌起镇	9	885.09	住宅
臻悦府	白沙路街道	8	1157.47	住宅
悦翠云庭	坎墩街道	8	808.29	住宅
云颂府	宗汉街道	7	718.27	住宅
香湖丹堤花园	龙山镇	5	935.4	住宅
水映天成小区	浒山街道	5	852.35	住宅
慈璟里	宗汉街道	3	360.84	住宅
锦绣海樾府	观海卫镇	2	249.63	住宅
千竹府	周巷镇	2	180.74	住宅
峙山庄园	浒山街道	1	452	住宅
江景苑	浒山街道	1	240.56	住宅
珀悦湾小区	长河镇	1	219.98	住宅
盛泰嘉苑	白沙路街道	1	107.39	住宅
君塘名筑	坎墩街道	1	101.72	住宅

## 楼市资讯

# “一人购房全家帮”, 会不会全家被“套牢”?

在西瓜、小麦、大蒜、水蜜桃换房等各种花式营销出现之际, “一人购房全家帮”的购房政策也在湖北咸宁市、广东珠海市等多地推出。而且, 相比四五年前6个钱包帮买房, 这次的“全家帮”是通过购房者及其父母子女的公积金来一起帮着买房。

在我国的传统和现实多因素影响之下, 这一新规有其逻辑。然而, 在高房价的风险逐渐凸显的背景下, 一人购房全家帮会不会演变成全家被“套牢”?

## 6个钱包不够 再加6张公积金卡

仅仅半年左右的时间, 楼市就经历了一场戏剧性的变化。

2021年11月29日, 咸宁市住房和城乡建设局联合出台规定, 要加强房地产供应精准调控, 严格落实预售资金监管要求, 严格执行商品房预售价格备案制度。

而在今年6月23日, 上述咸宁市的6个委办局即联合发文, 要激发市场活力, 促进房地产市场良性循环和健康发展。

在咸宁市刚刚出台的規定中, 除了常见的购买首套普通商品住房首付比例不低于总房价的20%、二套及以上不低于30%等降首付, 以及降息、购房补贴等政策之外, 其中还规定, 住房公积金缴存职工购买自住住房需用公积金时, 可同时申请一次性提取父母、子女的住房公积金余额(账户保留百元位)。

早在2017年前后, 在那一波楼市大幅上涨中, 也曾出现过“一人购房全家帮”, 不过当时的全家帮是“买房不够, 6个钱包来凑”, 即购房者夫妻加上双方父母直接可动用的钱包。而如今, 购房者及其父母、子女的公积金也被撬动, 用于买房, 这凸显出当前楼市的境地。

无独有偶。6月1日, 珠海市住房公积金管理中心明确发文规定, 充分满足住房消费需求, “实行一人购房全家帮”。而且, 这个“帮”有两个“帮”法。一是可提取直系亲属(配偶、父母、子女)账户余额的90%帮助支付首付款, 二是可逐月提取公积金, 用于帮助直系亲属(配偶、父母、子女)偿还房贷。

不止于此, 截至目前, 已有天津、河北秦皇岛、广东潮州、江西赣州、云南楚雄、河北沧州、湖南邵



阳、四川资阳、安徽池州等10多个城市, 出台“一人购房全家帮”政策。首都经济贸易大学教授、北京市房地产学会副会长兼秘书长赵秀池表示, 买房是以家庭为单位, 举全家之力为子女买房是当前的常态, 买房时提取父母、子女的住房公积金有其合理性, 同时, 这也表明楼市稳市场的政策力度较大。

## 外地客户来看房 报销全部路费

从上述调整公积金政策的城市来看, 基本以三四线城市为主。

机构监测显示, 今年上半年, 全国100个城市新建商品住宅成交面积为13282万平方米, 同比下降49%; 相较于去年下半年, 下降了33%。一位业内人士对此表示, 楼市成交可谓遭遇腰斩。

相比之下, 三四线城市的跌幅更大。其中, 26个一二线城市新建商品住宅成交面积为7286万平方米, 同比下降48%; 而74个三四线城市新建商品住宅成交面积为5996万平方米, 同比下降51%。

王冰在湖北襄阳等地承接了多个楼盘的营销代理工作, 他告诉记者, “从去年下半年开始, 销售量就不断下滑, 售楼处常常十分冷清, 原本指望过年返乡、五一小长假能形成一波置业潮, 但没想到这些销售节点接连落空。”

赵秀池表示, 在此前从严的楼市调控政策下, 房价的快速上涨得到了抑制, 投机投资需求也得到了控制, 加之疫情影响, 各地楼市低迷, 购房意愿和预期也受到很大影响。销量下滑之下, 楼市库存迅速积

压, 去化周期拉长。机构监测显示, 截至今年5月, 100个城市平均去化周期为23.3个月, 其中, 一二线城市去化周期为21个月, 三四线城市为27个月。

以此次出台“一人购房全家帮”政策的珠海市为例, 因短期成交低迷, 其去化周期迅速攀升, 目前已超过30个月, 在100个城市中位居TOP20, 且去化周期相比去年同期上涨了200%。

目前, 珠海市的库存周期还在持续高位运行。仅在6月份, 珠海市就有28个项目取得预售证, 预售建筑面积38万平方米, 其中住宅面积为24万平方米。据合富研究院监测显示, 2022年1-3月, 珠海商品房网签共7991套, 成交面积为592899平方米, 这意味着, 仅6月份单月的供应量已超过一季度销量的半数以上。

珠海市万科都会四季的营销人员告诉记者, 他们旗下的项目正在对外销售, 由于位置好, 开发商是大品牌, 吸引了一些购房者甚至是投资客来看房。如果外地客户来看项目, 他们在珠海市内安排车接车送, 对于路费, 可以全额报销。

与此同时, 记者注意到, 该项目在今年初销售价格高达38000元/平方米, 目前销售价格只有36000元/平方米, 其价格处于停滞甚至下跌的态势。易居克而瑞城市发展部副总经理廖萌告诉记者, 多地出台“一人购房全家帮”, 不断松绑楼市调控的根由还是因为土地财政。

他进一步表示, 随着销售下滑、库存高企、周转变慢, 房企不仅遭遇严重的资金问题, 而且在卖的项目普遍没有多大利润。在这一背景下, 房企没有拿地积极性, 即使有一些地方国企托市,

土地市场也十分冷清, 而且, 这种左手倒右手的操作也不可持续, 后续很可能还会有很大的隐患。

## 多重风险要警惕

对需要用全家人公积金来购房的群体而言, 巨大的市场风险不容忽视, 甚至可能被套牢。

一方面, 随着房价的步步高涨, 房价进一步上涨的空间已不足。

国家统计局数据显示, 1-5月份, 商品房销售面积50738万平方米, 商品房销售额48337亿元, 商品房销售价格高达9500元/平方米, 房价依然在高位运行。

与此同时, 5月份, 70个大中城市中, 新建商品住宅价格环比下降城市有43个, 二手住宅销售价格环比下降城市有53个。

另一方面, 随着城镇化的快速推进, 部分地区的住房需求得到了较大满足。

数据显示, 我国家庭户人均居住面积达到41.76平方米, 平均每户住房间数为3.2, 平均每户居住面积达到111.18平方米。

在这样的背景下, 后市走势依然预测。

赵秀池表示, 从投资角度看, 如果房价不涨, 就会被套, 相对而言, 人口净流入的城市风险更高。如果是自住刚需角度, 不存在套牢问题。当然, 即使是自住刚需, 也存在买在历史低位, 这是可以理解的。

目前来看, 利好政策叠加的效果, 已在部分城市如苏州、佛山等开始显现。有机构预测, 预计2022年下半年成交有望逐步走出低谷, 成交同比降幅预期将持续收窄, 但全年成交规模则将呈现高位回落。

赵秀池表示, 后市有可能在一系列支持合理性购房需求的政策下, 缓慢走出低谷。毕竟我国城市化还处于快速发展的中期阶段, 每年还有大约1400万人口进城, 房地产也是人们生产生活的重要载体。

日前, 万科集团董事会主席郁亮公开表示, 短期来看房地产市场已经触底, 市场恢复是一个缓慢而温和的过程。

事实上, 不只是“一人购房全家帮”, 包括近期的西瓜、小麦、大蒜、水蜜桃换房事件背后, 都存在这一风险。

但问题还不止于此。一旦市场风险爆发, 后续还可能存在烂尾、质量下滑、资金链断裂等一系列问题, 这显然都值得警惕。(据《中国新闻周刊》)