

# 宁波房地产市场周报

轩旺房产

2017. 10. 30-11. 5



# 一、宁波楼市热点资讯

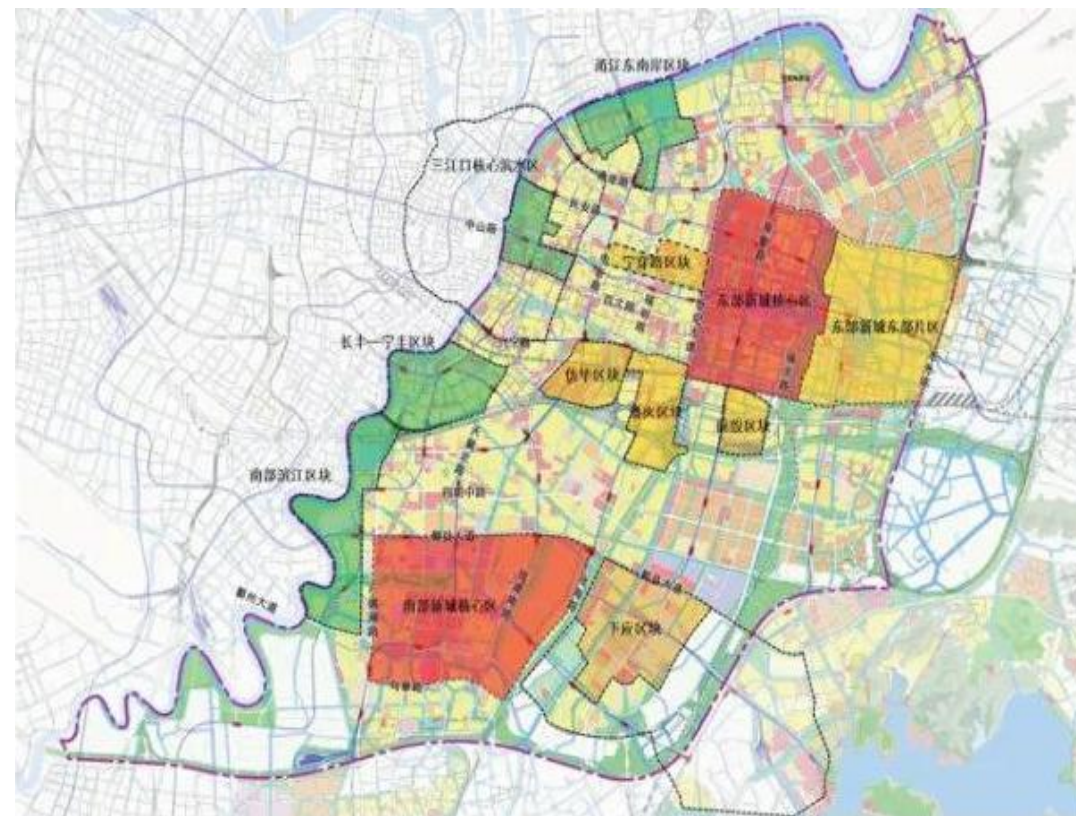
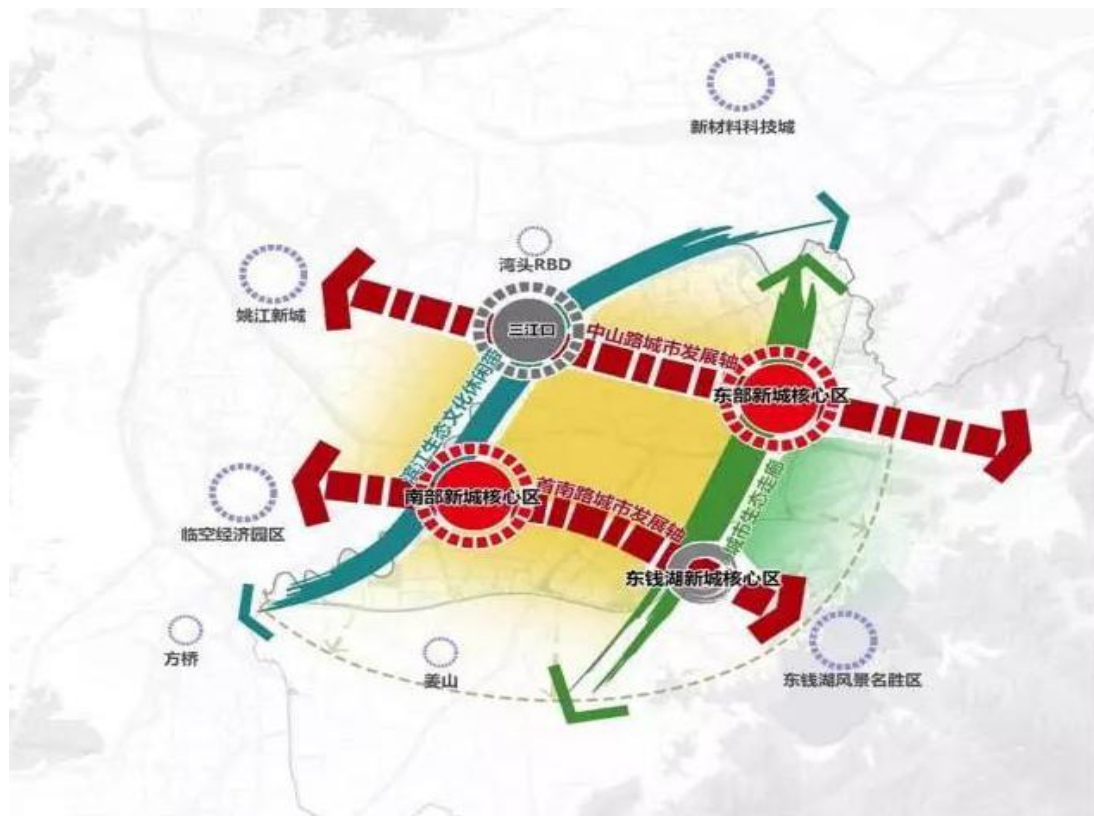
## 1. 资讯一：央行等三部门：严禁 首付贷

2017年11月4日，住建部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，以促进房地产市场平稳健康发展。



## 2. 资讯二：5年计划投资2500亿，鄞州未来城市要这样发展

10月31日，我区正式发布《鄞州区城市发展行动计划（2017-2021）》（以下简称《行动计划》），明确鄞州未来城市发展定位，优化城市空间格局和功能布局，完善城市要素配置，提高保障和改善民生水平，为未来5年鄞州推进城市发展提供了任务清单和操作指南。



## 二、土地出让

本周宁波大市出让2宗住宅土地，共计43455m<sup>2</sup>

公告日期	区域	地块名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	类型	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限 (年)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
11月1日	奉化区	溪口镇联胜村岭下一号地块	29445	住宅	1.3	35%	30%	70	1142	11月21日至12月1日
11月1日	奉化区	溪口镇联胜村岭下六号地块	14010	住宅	1.3	35%	30%	70	1142	11月21日至12月1日

### 三、土地成交

本周宁波慈溪市成交6宗土地，共计165359.67m<sup>2</sup>

区域	地块名称	面积(m <sup>2</sup> )	类型	容积率(≤)	起始价位(万/亩)	成交总价(万)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	成交地价(万/亩)	溢价率	竞得单位	交易时间	配置保障房
慈溪市	慈长河 I 201701#地块	15520	商住	1.8	105.08	2445	875	105.08		合盛集团	2017/11/3	
慈溪市	慈观海卫 I 201602#地块	30457	商住	1.8	124.81	7800	1423	170.82		东瑞	2017/11/3	
慈溪市	慈观海卫 I 201708#-A地块	42179	商住	2.5	159.50	15606	1480	246.79		奥园	2017/11/3	
慈溪市	慈观海卫 I 201708#-B地块	34501	住宅	2.5	211.09	16894	1959	326.61		奥园	2017/11/3	
慈溪市	慈掌起 I 201502#地块	36642	住宅	1.8	125.58	13800	2092	251.20		中璟	2017/11/3	
慈溪市	慈坎墩 I 201702#地块	6060.67	商住	2.0	150.00	1364	1125	150.11		三强	2017/11/3	



## 四、宁波市新增预售

本周新增1个预售项目，共计3.5万方（285套）

预(现)售 证发放	预售许可证书	备案名（推广名）	区域	类型	批售面积（m <sup>2</sup> ）	批售套数	开发商
10月26日	鄞房预许字（2017）第046号	留香园	鄞州区	高层	35036.26	285	宁波康鹏置业有限公司



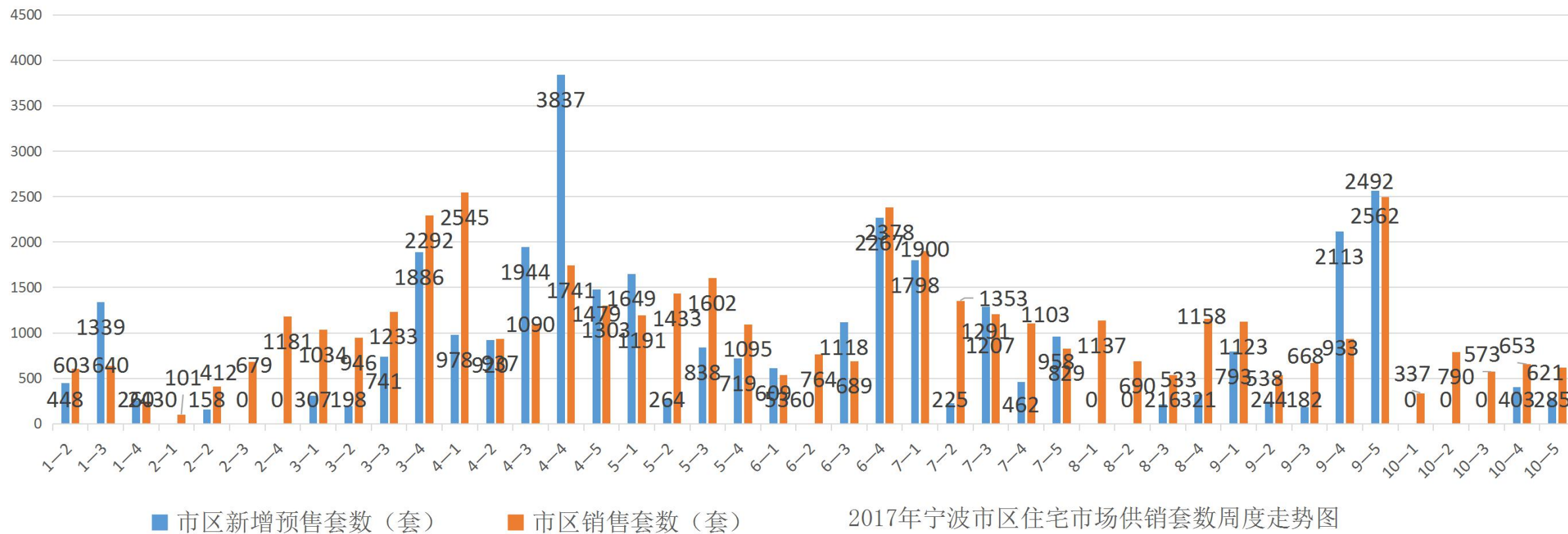
## 五、宁波市新开盘项目

本周3盘首开销售良好

开盘时间	区域	楼盘名称	是否限购	类型	推出楼栋	户型面积 (m <sup>2</sup> )	到场认筹客户	转筹率	推出套数	实际去化	去化率	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )
10月30日	鄞州区	堇州府		高层洋房	高层31#、32#、35#、37# 洋房2#、5#、8#、9#、12#	高层98、122 洋房138 (顶复183)、 168 (顶复224)			570	410	72%	高层22500 洋房25500
10月31日	北仑区	美的明州院子		高层	1#、3#	中间套132, 边套138			264	140	53%	22000
11月4日	鄞州区	中海宁波湾		高层洋房	高层9# 洋房2#、4#、5#、10#、13#	高层138 洋房105、 120			358	128	36%	高层32000 洋房31500、 32200

# 六、宁波市市区供销走势

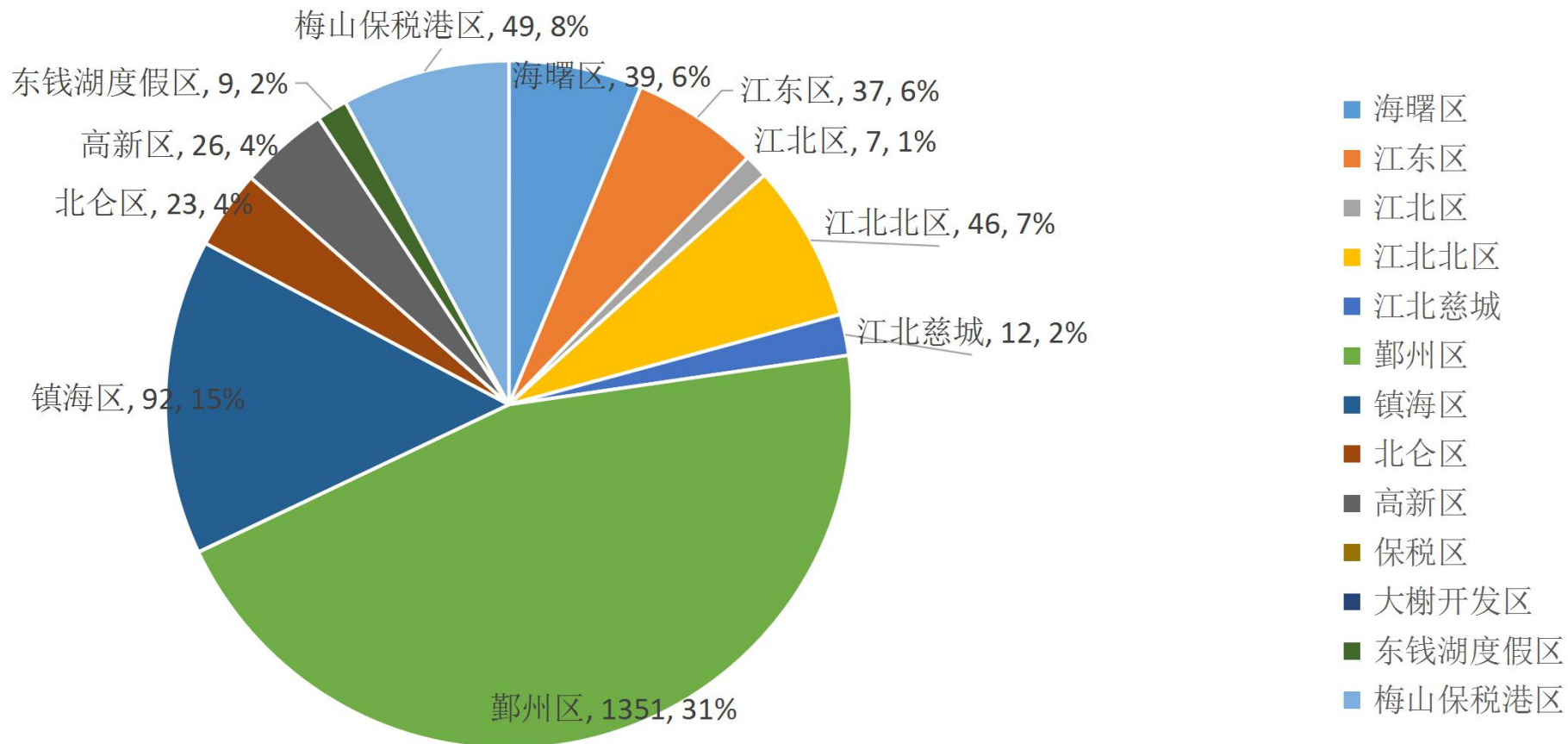
周度成交621套，环比下降4.9%，同比下降49%



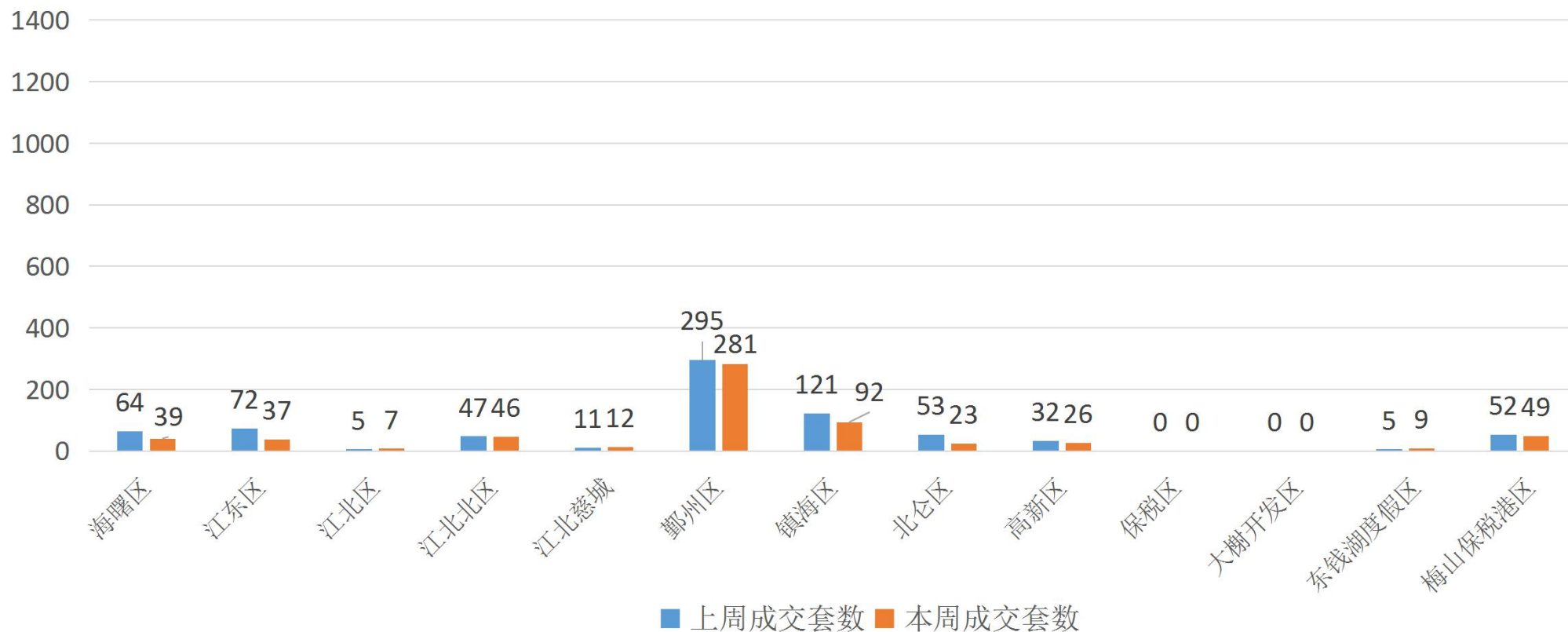


# 七、区域成交分析

## 1. 宁波市区各版块成交套数



## 2. 宁波市区各版块成交套数近2周对比图



### 3. 宁波市区各版块成交套数近2周对比榜

	海曙区	江东区	江北区	江北北区	江北慈城	鄞州区	镇海区	北仑区	高新区	保税区	大榭开发区	东钱湖度假区	梅山保税港区
上周成交套数	64	72	5	47	11	295	121	53	32	0	0	5	52
本周成交套数	39	37	7	46	12	281	92	23	26	0	0	9	49
差值	-25	-35	2	-1	1	-14	-29	-30	-6	0	0	4	-3

## 八、成交套数排行（Top20）

排名	项目名称	区域	成交套数	套均面积（m <sup>2</sup> ）	成交面积（m <sup>2</sup> ）
1	景瑞龙湖缙香郦城	鄞州区	74	104.65	7743.85
2	一洲东岸	梅山保税港区	48	114.71	5506.08
3	恒大山水城	镇海区	46	110.15	5067.03
4	恒厚东城阳光	鄞州区	43	102.37	4402.06
5	旭辉铂宸府	鄞州区	26	129.23	3359.89
6	上湖城章	鄞州区	20	136.08	2721.62
7	雅戈尔壹号	海曙区	18	111.23	2002.12
8	龙湖天宸原著	鄞州区	14	138.65	1941.11
9	荣安香园	鄞州区	14	131.73	1844.15
10	留香园	鄞州区	12	111.52	1338.2

排名	项目名称	区域	成交套数	套均面积 (m <sup>2</sup> )	成交面积 (m <sup>2</sup> )
11	世茂天慧	江北北区	12	118.67	1424.06
12	红星国际广场	镇海区	11	107.81	1185.95
13	光明领御	北仑区	11	135.48	1490.3
14	东方公馆	江北北区	10	140.19	1401.87
15	海志府	江东区	9	136.92	1232.26
16	江东金茂府	江东区	9	152.98	1376.83
17	富力院士廷	江北北区	9	114.24	1028.13
18	红星丰璟苑	海曙区	9	87.80	790.19
19	龙湖天琅	鄞州区	8	143.80	1150.43
20	荣安心尚园	鄞州区	8	122.41	979.27

## 九、成交面积排行（Top20）

排名	项目名称	区域	成交套数	套均面积（m <sup>2</sup> ）	成交面积（m <sup>2</sup> ）
1	景瑞龙湖缙香郦城	鄞州区	74	104.65	7743.85
2	一洲东岸	梅山保税港区	48	114.71	5506.08
3	恒大山水城	镇海区	46	110.15	5067.03
4	恒厚东城阳光	鄞州区	43	102.37	4402.06
5	旭辉铂宸府	鄞州区	26	129.23	3359.89
6	上湖城章	鄞州区	20	136.08	2721.62
7	雅戈尔壹号	海曙区	18	111.23	2002.12
8	龙湖天宸原著	鄞州区	14	138.65	1941.11
9	荣安香园	鄞州区	14	131.73	1844.15
10	光明领御	北仑区	11	135.48	1490.3



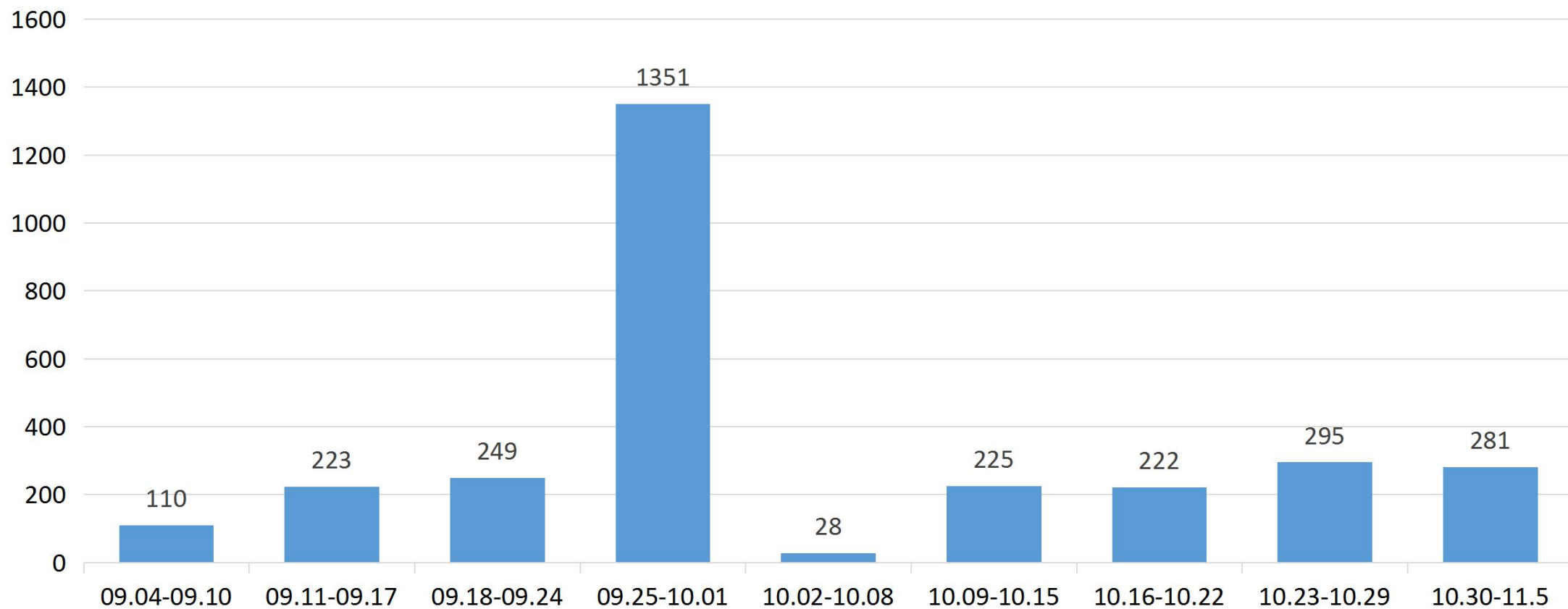
排名	项目名称	区域	成交套数	套均面积 (m <sup>2</sup> )	成交面积 (m <sup>2</sup> )
11	世茂天慧	江北北区	12	118.67	1424.06
12	东方公馆	江北北区	10	140.19	1401.87
13	江东金茂府	江东区	9	152.98	1376.83
14	留香园	鄞州区	12	111.52	1338.2
15	宁波新城吾悦广场	镇海区	7	187.22	1310.51
16	融创信达宁波府	江东区	8	156.03	1248.26
17	海志府	江东区	9	136.92	1232.26
18	红星国际广场	镇海区	11	107.81	1185.95
19	龙湖天琅	鄞州区	8	143.80	1150.43
20	泊璟廷	江东区	1	1140.65	1140.65

# 十、鄞州区商品房成交

1. 鄞州区商品房周（10.30-11.5）成交281套，销售总面积34287.52m<sup>2</sup>

日期	今日住宅销售套数	当日住宅销售面积（m <sup>2</sup> ）
10.30日	106	12593.2
10.31日	82	10324.5
11.1日	15	1869.81
11.2日	21	2327.19
11.3日	24	3048.63
11.4日	15	1972.35
11.5日	18	2151.84

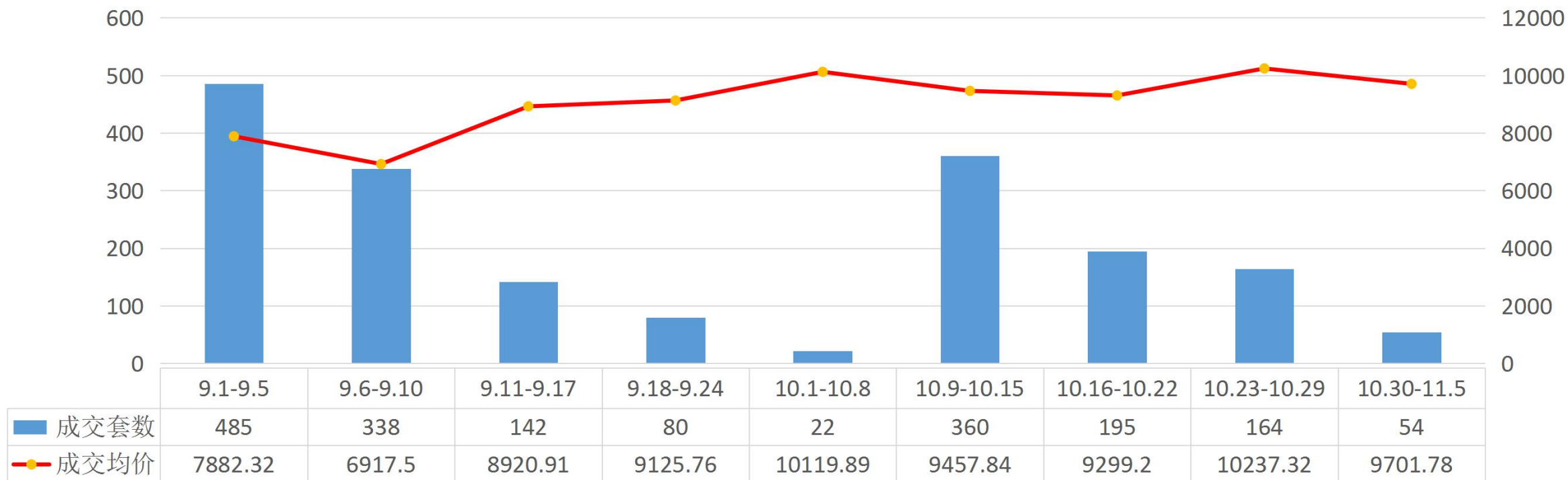
## 2. 鄞州区商品房周销售（套）走势图



# 十一、奉化商品房成交

1. 上周（11.1-11.5）成交各类房源（含住宅、公寓、商铺、写字楼和车库）共计54套，环比下降67.07%；成交均价9701.78元/m<sup>2</sup>，环比下降5.23%；成交面积5370.97方，环比下降67.67%。本周无加推项目成交惨淡。

奉化区商品房周成交走势



## 2. 奉化商品房成交排行

项目名称	交易套数	交易面积 (m <sup>2</sup> )	交易均价 (元/m <sup>2</sup> )	用途
时代望府一期	9	1057.12	10176.57	住宅
御海韵城三期	7	717.09	6169.15	住宅
滕园一期	3	690.42	8230.45	住宅
锦泰家苑	3	228.74	6642.84	住宅
岳林一号地块拆迁安置用房项目	2	249.06	5655.54	住宅
松洋里	2	368.39	9544.23	住宅
泰悦首府(二期)	1	124.30	11903.65	住宅
时代尚府一期	1	116.66	11498.00	住宅
绿城玫瑰园三期	1	204.45	24944.97	住宅
绿城玫瑰园(三)	1	459.26	33205.59	住宅
东隆沁园三期	1	110.33	6987.00	住宅

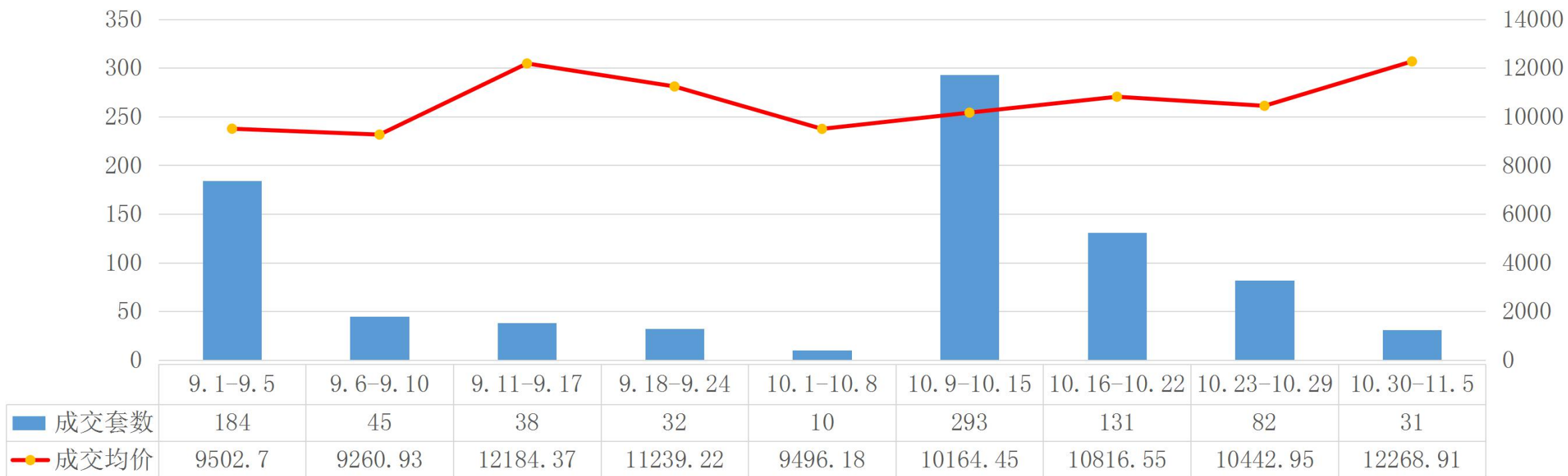
项目名称	交易套数	交易面积 (m <sup>2</sup> )	交易均价 (元/m <sup>2</sup> )	用途
印象奉化二期	7	299.99	15345.54	商业
春天里二期	2	133.69	14253.15	商业
春天里三期	1	40.91	13105.08	商业
力邦广场	1	48.11	5665.99	商业
万璟华府三期	1	68.03	16800.00	商业
城市广场一期	2	25.44	982.70	车位
松洋里	2	52.80	0.00	车位
泰悦首府	2	25.44	2830.19	车位
绿城玫瑰园(三期58套)	2	104.82	3510.78	车库
奉化银泰城地下车位	1	25.63	3511.51	车位
宁南新城	1	12.72	7059.75	车位
滕明楼	1	207.57	5118.23	办公



3. 上周住宅成交31套，环比下降62.20%；成交均价12268.91元/m<sup>2</sup>，环比上升17.49%；成交面积4325.82方，环比下降59.62%。

环比情况来看，上周住宅量跌价升。销量排名第一的时代望府一期，上周成交备案9套；御海韵城三期上周成交备案7套，销量排名第二；滕园一期和锦泰家苑上周成交备案3套，销量排名并列第三。

奉化住宅周成交走势



#### 4. 奉化住宅成交排行

项目名称	交易套数	交易面积 (m <sup>2</sup> )	交易均价 (元/m <sup>2</sup> )	用途
时代望府一期	9	1057.12	10176.57	住宅
御海韵城三期	7	717.09	6169.15	住宅
滕园一期	3	690.42	8230.45	住宅
锦泰家苑	3	228.74	6642.84	住宅
岳林一号地块拆迁安置用房项目	2	249.06	5655.54	住宅
松洋里	2	368.39	9544.23	住宅
泰悦首府(二期)	1	124.30	11903.65	住宅
时代尚府一期	1	116.66	11498.00	住宅
绿城玫瑰园三期	1	204.45	24944.97	住宅
绿城玫瑰园(三)	1	459.26	33205.59	住宅
东隆沁园三期	1	110.33	6987.00	住宅