

真诚 / 专业 / 高效 / 共赢

DATA REPORT



轩旺控股

XUANWANG HOLDING

宁波市房地产市场报告

周度报告2020 (3.23-3.29)

0574-8809 2226

www.nbxwfc.com

宁波市鄞州区广博国贸中心16楼

宁波市辖区市场数据资讯

海曙

鄞州

江北

北仑

奉化

镇海

政治局:释放积极财政政策,托底经济增长 增地方债规模,稳地方财政

➤中国走出自己节奏:宽松货币和积极财政值得期待,财政三股力量齐发力

政治局会议提及“要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施”。意味着后续中国的宏观经济政策将会走出自己的节奏,降息降准路径将会延续,且将会通过发行**特别国债、提高财政赤字率、加大地方专项债发行**力度等财政三股力量支持财政发力。当然这三股财政政策支柱需要借助于货币政策的支撑,即需要**央行提供资金支持**。

➤首次提及“引导贷款市场利率下行”,后续降息是必然的

虽然国务院常务会议曾多次提及“引导贷款市场利率下行”,但在政治局会议中首次提及“引导贷款利率下行”却是首次,这意味着尽管自2019年8月20日LPR新报价机制创立以来,LPR已经下调4次,但**后续仍将继续下调,且大概率会在4月份践行**。同时考虑到目前存款基准利率的调整已经明显滞后于贷款端,考虑到目前商业银行负债成本压力较大,近期存款基准利率和政策利率(主要为OMO、MLF)调整的概率非常高,并进一步顺势下调LPR。

➤明确提及“适当提高财政赤字率”,赤字率预计提升至3.20-3.50%

政治局会议明确提及要“适当提高财政赤字率”,意味着今年赤字率超过3%已成定局,大概率会上调至3.20-3.50%。

➤首次提及“特别国债”,预计通过外汇储备支持财政政策发力

政治局会议明确提及“特别国债”,这是一个非常值得关注的信号,因为中国历史上**总共才发行三次特别国债**。会参照2007年的做法,通过当前大量外汇储备来支持财政政策发力,即财政部在一级市场向银行发行特别国债,并由央行在二级市场启动现券买断工具,使央行在保持资产负债表稳定的情况(结构发生变化)下能够**达到支持财政发力的目的**。

➤再次提及“地方专项债”释放的信号更明确

之前的各类高层会议中均提及地方政府专项债券,此次政治局会议再次提及**“增加地方政府专项债券规模”** 显得更值得关注、信号也更明确,这实际上和我们之前的预测相一致,即今年国债和地方政府债券的全年发行规模均将突破5万亿(**其中地方专项债券规模将达到3.50万亿**)、政策性银行债券规模将突破4万亿元。

控规修编：“仇毕·未来城” 定位科创为先 产业为基,人才为本,未来城市更新的模板

➤功能定位

- ①卓越品质形象:政企支持体系鲜明的双创示范区
- ②振兴旧城经济:联动片区发展的产业复兴样板
- ③激发社会活力:开放共享年轻的包容城市模范

➤发展目标

- ①产业导入,树立片区形象。

沿中兴南路打造产业更新轴,结合轨道站点进行高密度、复合化的开发,导入特色化产业,从根本上提升片区形象。

- ②蓝绿空间,营造高品质住区。

结合区域内丰富的水网系统,构建蓝绿网络,串联高品质的公园绿地,营造绿色、生态、舒适的人居环境。有限更新,保留仇毕记忆。

- ③结合现有市场,采用有限更新、环境改造、产业提升的手段,保留集聚仇毕特色的旧城街道生活和本土化的城市空间

➤控制规模

规划仇毕南片区人口约**1.27万人**,中,仇毕东社区规划人口为0.57万人,仇毕西社区规划人口为**0.7万人**。仇毕南区总建设客量约110万平方米。其中,保留的建设客量31.7万平方米,新建的建设客量**78万余平方米**。

➤规划结构:

规划形成“一轴两带多核”的空间结构:

一轴产业活力轴,指贯穿产业复兴区的空间主轴,串联主要节点,沟通因铁路割裂的空间。

两带生活休闲带,指南片和北片各一条生活休闲带,是片区主要活力积聚带,融合片区内的各种复合功能。多核创新轴、产业复兴核、社区休闲核,分别是特色产业区、产业复兴区和休闲生活区的片区核心,带动片区整体更新。



土地出让资讯

本周宁波市区，0宗土地出让

区域	地块名称	挂牌面积 (m^2)	类型	容积率	起始楼面价 (元/ m^2)	竞拍时间
/	/	/	/	/	/	/

土地出让资讯

本周宁波市区，0宗土地成交

区域	地块名称	成交面积 (m ²)	类型	容积率 (≤)	楼面价 (元/M ²)	溢价率 (%)	开发商
/	/	/	/	/	/	/	/

宁波市区，3项目领证

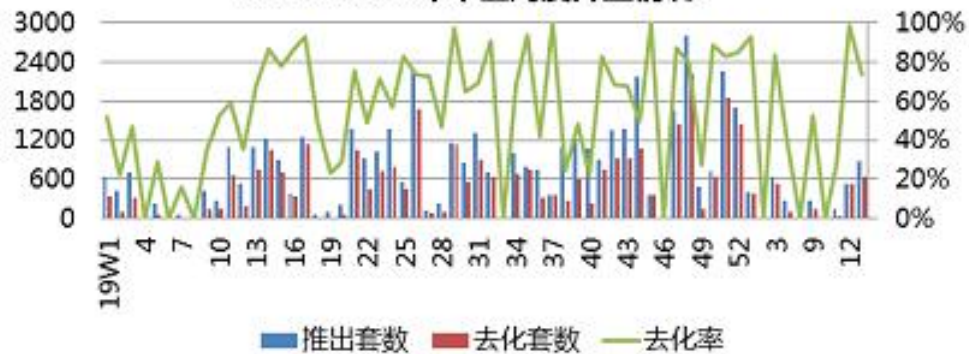
领证10.5万方，共883套

领证时间	名称	区域	类型	批售面积 (m ²)	批售套数	备案均价 (元/m ²)
3月23日	中南樾府	奉化	高层	53491	457	16123
3月25日	龙湖坤和天境	鄞州	叠排、联排、洋房	27585	166	25392
3月25日	御江东	北仑	高层、小高层	23965	260	19641

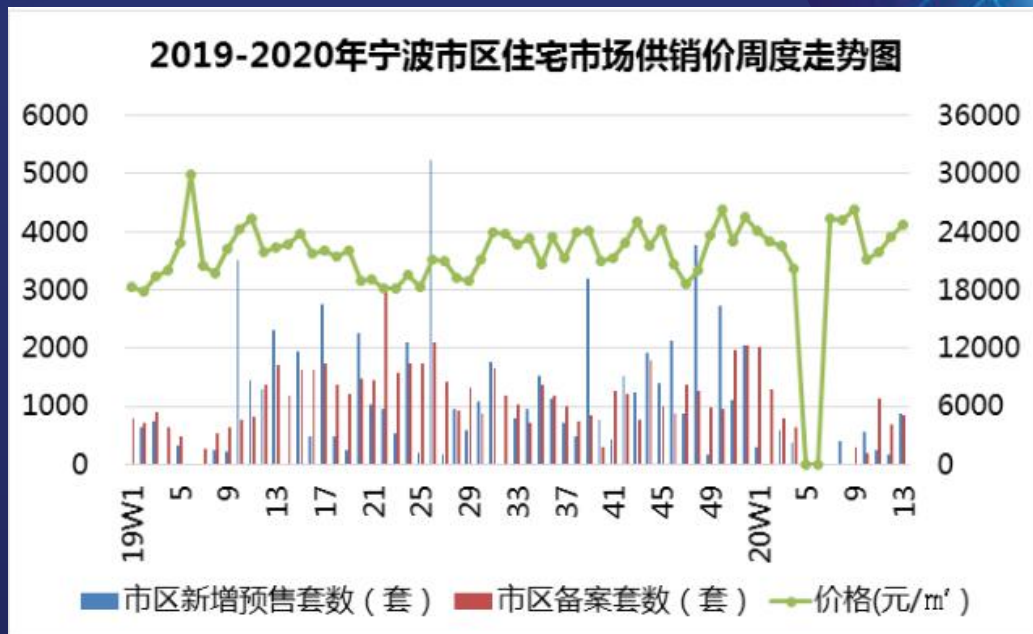
宁波市区，3项目领证

推出883套，去化652套，去化率74%

2019-2020年市区周度开盘情况



本周备案850套,环比上升23%
备案均价24688元/平, 环比上升5.1%



类别	海曙区	江北区	鄞州区	镇海区	北仑区	奉化区	合计
上周成交套数	96	130	156	93	109	107	691
本周成交套数	87	165	192	142	160	104	850
上周成交面积 (万方)	1.23	1.58	2.06	1.16	1.33	1.15	8.51
本周成交面积 (万方)	1.14	2.18	2.47	1.56	1.95	1.17	10.47

套数排行

项目名称	区域	成交套数	套均面积	成交均价 (元/㎡)
首开龙湖春江郦城	镇海区	124	107	17970
雅戈尔新湖景	江北区	70	113	32643
绿城招商明月江南	鄞州区	58	105	31715
雅戈尔江上	海曙区	41	125	30645
维科望江府	江北区	41	145	27577
美的蝴蝶海	北仑区	23	121	13007
恒大溪上桃花源	奉化区	23	107	13195
时代璟悦府	奉化区	22	118	14787
金科玖樾里	北仑区	21	115	26868
旭辉·上宁府	鄞州区	20	97	12338

金额排行

项目名称	区域	成交金额 (万)	成交套数	成交均价 (元/㎡)
雅戈尔新湖景	江北区	25776	70	32643
首开龙湖春江郦城	镇海区	23746	124	17970
绿城招商明月江南	鄞州区	19276	58	31715
维科望江府	江北区	16409	41	27577
雅戈尔江上	海曙区	15735	41	30645
华侨城万科欢乐海岸	鄞州区	7613	15	34100
海曙金茂府	海曙区	7075	15	36719
金科玖樾里	北仑区	6508	21	26868
中国铁建花语江湾	江北区	6291	11	31156
融创宁波壹号院	鄞州区	6276	12	37609

备注:价格均为备案网表价,仅供参考;
 统计范围:海曙、鄞州、北仑、镇海、江北、奉化。

公寓套数排行

项目名称	区域	成交套数	套均面积	成交均价 (元/m ²)
恒厚·阳光一品	海曙区	8	49	19265
朗诗清澄	江北区	8	53	15558
荣安西溪里	海曙区	8	39	15599
星悦城	海曙区	5	43	21003
南公馆	鄞州区	4	49	17549
漫乐荟	鄞州区	3	46	20472
甬商紫荆汇	鄞州区	3	202	24503
佳兆业东宸壹品	鄞州区	3	128	21054
龙湖景瑞星海彼岸	北仑区	2	45	7050
荣安·星空里	鄞州区	2	47	15054

墅类排行

项目名称	区域	成交金额 (万)	成交套数	成交均价 (元/m ²)
龙湖景瑞星海彼岸	北仑区	2405	6	22318
万科·白石湖东	鄞州区	2153	3	27232
富力御官山	江北区	2014	5	25374
龙湖·坤和天境	鄞州区	1976	3	26807
大爱书院小镇	奉化区	1362	4	26371
荣安·桃李郡	海曙区	1140	3	23332
栖风水岸	奉化区	1046	3	13447
国建湾里院子	奉化区	1032	4	19949
九唐酌月台	鄞州区	1015	2	37129
慈城金茂逸墅	江北区	959	3	20019

备注:商业、办公价格均为结合备案网表价与市场价后的整合价,仅供参考;
墅类:指叠墅、独栋、联排、双拼

商业面积排行

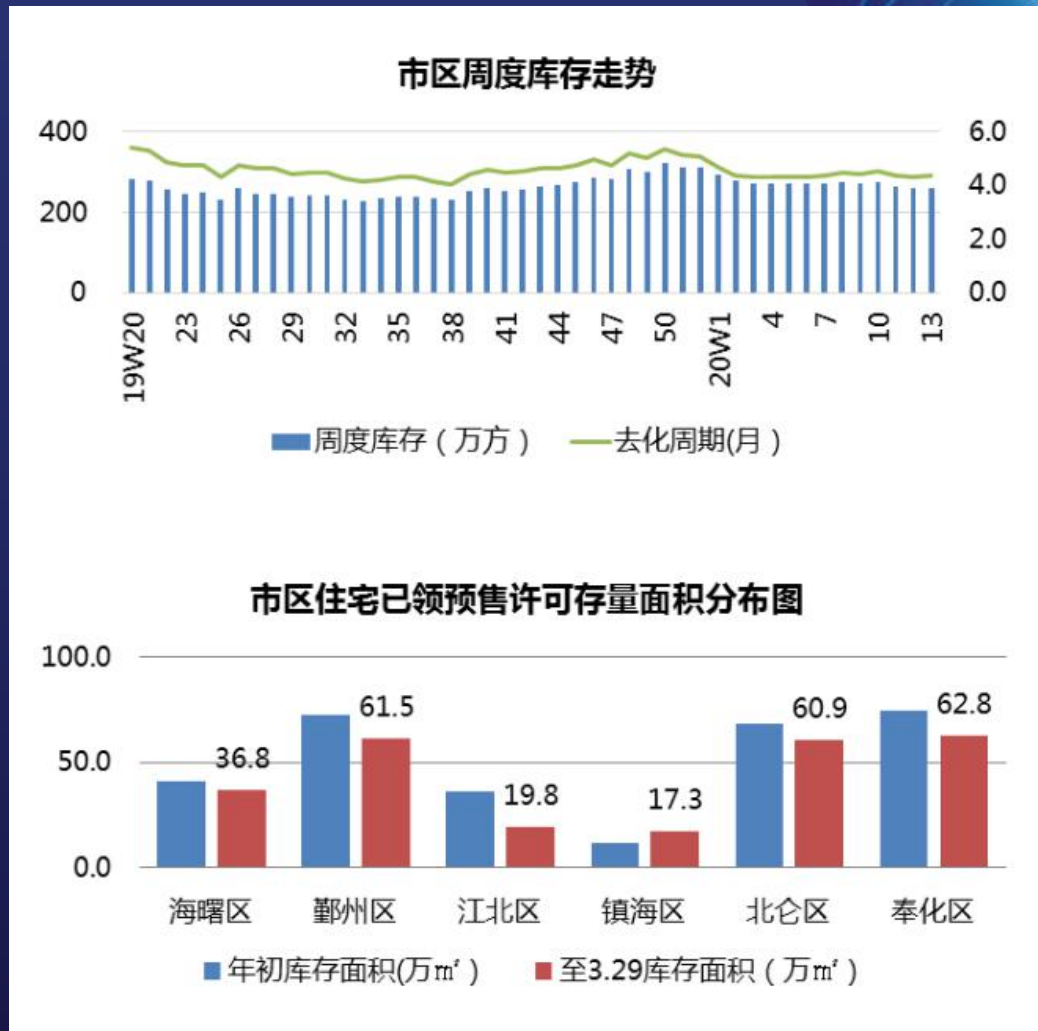
项目名称	区域	成交面积 (m ²)	成交套数	成交均价 (元/m ²)
阳光城君望府	海曙区	540	3	18057
荣安董里	鄞州区	332	6	18596
朗诗清澄	江北区	150	2	30197
万科·蔚蓝城市	镇海区	129	3	27954
宁波轨道绿城杨柳郡	鄞州区	123	2	30224
万科·未来广场	北仑区	113	1	13409
恒大山水城	镇海区	95	1	14057
姚江里	江北区	73	2	29386
观海商业广场	鄞州区	47	1	19885
东渡玺悦	镇海区	47	1	30726

b) 办公面积排行

项目名称	区域	成交面积 (m ²)	成交套数	成交均价 (元/m ²)
镇海大厦	镇海区	1542	1	8034
万科·云谷	江北区	1012	2	8062
绿地U+未来中心	江北区	632	3	9001
柒里新都	鄞州区	529	2	13088
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/

备注:商业、办公价格均为结合备案网表价与市场价后的整合价,仅供参考;

本周领证库存19643套,面积259万方
去化周期约4.4个月





真诚 / 专业 / 高效 / 共赢

0574-8809 2226 // www.nbxwfc.com // 宁波市鄞州区广博国贸中心16楼