

# 地产

## ■ 楼市观察

### 绍兴楼市半年度盘点——

# 那些热卖的楼盘和住宅地块都在哪？

### 按计划下半年还会有大量住宅用地入市，楼市“倒挡”或将开始

吴维祥

进入7月，绍兴楼市也开始逐渐“安静”了下来。今天，我们来盘点一下今年上半年那些热卖的楼盘和土地拍卖市场的情况。

**个别区域楼盘新房源遭抢购**

今年上半年，越城区行政区域商品房市场成交商品房10189套，环比上升5.11%；成交面积为122.5万平方米，环比上升5.76%（其中撤销房源不纳入统计数据）。

受拆迁红利、地铁开工以及新区开发多项政策影响，今年上半年越城区行政区域商品住宅市场成交量持续上涨，个别区域多个楼盘新房源一开盘就遭抢购，供不应求。

据绍兴市房地产信息网数据统计，上半年，位于袍江区域的艺境、位于镜湖区域的光明·海樾传奇和位于城南区域的大家·阳光里位居商品住宅成交前三。商业物业和办公地产成交稳定。

通过查看成交排行前十的楼盘可以看出，市民购买商品住宅青睐袍江和城南两个区域，前十热销楼盘中，袍江和城南区域各占了3个；商业物业成交最多的则是城西和镜湖，其中尤以城西区域最为畅销，在排行榜上占据了4个位置；办公地产成交最多的是城东和镜湖，但成交量最多的楼盘是位于袍江的星元南岸花园。

回顾上半年的绍兴楼市，尤其是商品住宅市场，的确存在个别楼盘新房源一开盘就遭抢购，其中最为典型的两个楼盘为星尚悦湖和海樾传奇，目前这两个楼盘已基本卖完。而下半年这种让购房者备受“折磨”的楼盘将难以再现，毕竟受市场和调控等大环境影响，购房者趋于理性的同时，下半年的上市楼盘房源也会比较多。

**个别房企不惜重金进行“圈地”**

住宅土地的成交价格与商品住宅的成交价格直接相关，受上半年商品住宅成交量持续上涨的影响，上半年我市市区范围内的土地网拍行情一路“高歌猛进”。元垄置业、祥生地产等本地房企的拿地表现更是夺人眼球。

先是“祥生”在今年3月底以14亿元竞得城南路家药区块01C-01地块，折合楼面价10045元/平方米，刷新了城南土地市场最高纪录。后有“保利”4月底以31.7167亿元的价格拿下上虞区城北1号地块，折合楼面价10510元/平方米，让上虞区的土地价格也创下一个新纪录。

在各家房企当中，尤以“元垄”出手最为凌厉，创下多个纪录，如其拿下的柯桥区R-16地块11072元/平方米的楼面价、90.3%的溢价率和27亿元总成交价均创下上半年市区土地成交的新高。

但毋庸置疑的是，下半年土地市场会给购房者带来更多的信心。根据年初国土部门公布的今年市区范围内的经营性土地出让计划，今年共计划出让59宗商住地块，其中越城区（除袍江）29宗、袍江5宗、柯桥区13宗、滨海新城4宗、上虞区8宗。按照计划来算，下半年市区还有40宗住宅土地将会批量入市。其实自6月下旬开始，土地市场已明显呈现出加量加速的态势，相信随着住宅地块的大量入市，购房者必定也会从“有房就抢”到“选房再买”，绍兴楼市“倒挡”或许就会从今年下半年开始。

## ■ 楼市述评

# 3年“棚改”给绍兴楼市带来了什么影响？

前段时间，“棚改新政”信息突然“刷屏”很多人的微信朋友圈，之所以如此广泛传播，皆是因为它可能影响房价，或者说“棚改”结束，房价或将应声下跌。

我市自2016年开始“3年棚改计划”，如今已接近尾声。那么3年时间，“棚改”对绍兴楼市影响几何？

2015年最后一天，绍兴市人民政府办公室下发《绍兴市镇棚改区和危旧房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017）》（以下简称“计划”）。2016年，一份《绍兴市“城中村”改造三年行动计划（2016-2018）》出炉，由此，正式揭开了轰轰烈烈的“棚改”序幕。

根据“三年棚改”计划，全市要改造包括旧住宅区、城市危房和“城中村”在内的城镇棚户区住房5.99万套，其中城镇棚户区改造的建筑面积合计约为680万平方米。积极推进“棚改”货币化安置，除已规划项目外，原则上不再开工建设新的安置房项目。一时间，“拆迁客户”成为了各家楼盘的座上宾。

“棚改三年”到底对绍兴楼市造成了什么影响，一两句话恐怕也说不清，但我们可以看一些浅显易懂的数据。

首先，去看库存。2015年，绍兴全市商品房待售面积，也就是库存，达到614.54万平方米，第二年攀升到前所未有的718.59万平方米，而到了2017年，待售面积降到524万平方米，较之前一年减少了27%。如果按照当年销售面积1039万平方米计算，绍兴的商品房去化周期为6个月多一点，基本回到了2012年的水平。

然后，看房价。2013年，绍兴全市的商品房均价（包含住宅、商业和办公三类物业）攀升到历史高位，9356元/平方米，随后便一路掉头向下，阴跌不止，到“棚改”正式启动的2016年，跌至7949元/平方米的历史低位。一年后，这个数字则是8999元/平方米。

那么“棚改新政”是否会“一刀切”，又是否会真正直接影响房价，甚至如很多购房者期待的那样促使房价下跌呢？

一个普通市民可以获得的公开信息是，市建设局近日对所有列入全省2018年“棚改计划”的项目进行了一次全面排查，针对越城区尚未启动的8个项目（共26个项目，已启动18个）及拟新增的6个项目，逐一现场踏勘后，与越城区政府商讨论证，初步拟定了新增6个项目和延期实施4个项目的调整方案。针对嵊州市、新昌县部分已开工的“棚改”项目录入数据滞缓的情况，责成当地建设部门全面、及时、准确完成数据录入。针对上虞区相关项目周边房价上涨较快的情况，拟将该项目延迟至2019年实施，由已启动的成熟项目替换。针对柯桥区两个已开工未列入计划的棚改项目，考虑将其纳入全市统筹调整的范畴。

这段信息可以理解为，“棚改”仍将继续，但“棚改”需要“瘦身”，楼市的这部分需求会被逐步释放。当然，如此大规模、高强度的“棚改”并不具备长期可持续性，绍兴的改造目标是固定的，其对房地产市场的驱动力也将会逐渐减弱。特别是目前，库存去化已得到有效解决，“棚改”带来的需求或将逐渐减弱。（月半）

### 2018年上半年商品住宅成交 TOP10

楼盘名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	区域
艺境	121586	1193	袍江区域
光明·海樾传奇	121458	864	镜湖区域
大家·阳光里	82065	649	城南
恒大珺睿府	65502	574	城南
星尚悦湖	63985	539	城东
融创·越州府	82222	513	城南
新城悦隽公馆	42177	426	袍江区域
宝龙世家	41110	392	袍江区域
锦樾华府	40729	347	城西
世茂·璀璨明樾	36391	311	城西

### 2018年上半年办公地产成交 TOP10

楼盘名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	区域
星元·南岸花园	6133	137	袍江区域
檀香国际	5947	111	镜湖区域
龙马春天	4246	106	城南
佳源广场	5363	95	镜湖区域
龙湖大厦	10777	74	城东
黄金时代大厦	2398	46	城东
瑞禾明庭	2899	32	袍江区域
御和园	1834	27	镜湖区域
中金国际	1381	27	城北
成发大厦	873	21	城东

### 2018年上半年商业物业成交 TOP10

楼盘名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	区域
天悦城	6421	120	镜湖区域
寇城国际广场	5900	112	城西
中国机电城	5389	90	镜湖区域
大地·藏元时代	3839	66	城西
凯旋大厦	4199	50	镜湖区域
滨江·稽山翡翠园	4711	39	城西
华泰·铂湾	924	28	袍江区域
合成景园	7110	26	城南
梦享城	920	22	城西
沁芳名苑	899	19	城南

### ■ 楼市动态

上周，我市土拍市场出现“冰火两重天”——

**镜湖地块楼面价创新高 新昌地块却创出了新低**

吴维祥

本报讯 上周，我市土地市场两宗土地最后的成交价都引起了不小的关注。越城区镜湖绿洲路一号地块成交楼面价11651.5元/平方米，创下了今年绍兴土地成交楼面价新高，而新昌县工业园区大市聚2017-C-1号、2号、3号地块成交楼面价仅399元/平方米，创造了土地成交楼面价最低纪录。

镜湖绿洲路一号地块在刊登网拍公告之后即引起了市场广泛关注。据了解，该宗地块的竞拍吸引了阳光城、万科、美的、金茂等众多知名房企参与。最终上海臻友利房地产开发有限公司（阳光城子公司）以总价10.39亿元的价格竞得该地块，溢价率66.2%。其楼面价创下了今年我市土地成交楼面价新高。

新昌县工业园区大市聚2017-C-1号、2号、3号地块也同样受到市场关注，是因为其起拍楼面价仅399元/平方米，相比住宅地块动辄几千甚至上万的起拍楼面价显得格格不入。而且其最终成交价更是让很多人不敢相信，新昌县万丰文旅发展有限公司以底价拿下，三块地的建筑面积合计为104404平方米，折合楼面价为399元/平方米。

几乎是同时进行的土地拍卖，如此“冰火两重天”，让很多购房者心生迷茫。

其实对比一下这两个地块的自身情形就觉得正常了。越城区镜湖绿洲路一号地块的确拍出了高价，这是因为该地块位于绍兴镜湖新区，也是镜湖新区今年登陆网拍的第一住宅地块，加上其靠近东浦黄酒小镇，周边教育、交通、公共设施等配套相对完善，可以预见该地块将来所建商品房属于“高端住宅”，销售对象为经济条件较富裕的人群。而新昌县工业园区大市聚2017-C-1号、2号、3号地块区域位置相对较差，周边配套还需完善，且出让年限也仅仅是50年，再加上新昌房地产市场的大环境，可以理解没有更多房企参与竞拍，因此以底价成交也在情理之中。

当然，对于购房者来说，包括改善型购房和刚需购房，这两处地块未来所建的商品房房源都值得期待。尤其是新昌县工业园区大市聚2017-C-1号、2号、3号地块，未来房源如果入市，到底每平方米会卖多少元呢？

# 南池鉴园 40套小户型入市



吴维祥

想要先看一看房子的市民可以在7月15日、16日前往南池鉴园进行现场看房。当然，最重要的是，如果有市民想参与竞拍，一定要记得在7月17日、18日（上午8:30~11:30，下午2:00~4:30）前往绍兴市公共资源交易中心4楼代理机构窗口报名，报名时记得携带有效证件（自然人报名携带有效身份证件及复印件2份；企业法人报名携带有效营业执照副本及加盖公章的复印件2份，法定代表人身份证复印件各2份，单位公章；委托报名的还须提供授权委托书、代理人本人身份证及其复印件2份），并准备好交纳每个标的5万元的参拍保证金。

本报讯 对于真正的刚需购房者来说，一套买得起的住宅才是最重要的。现在好消息又来了：本月19日下午2:30在迪荡惠利街20号鼎盛时代大厦绍兴市公共资源交易中心423室，越城区南池鉴园40套小户型住宅将进行公开拍卖。

据悉，该批房源建筑面积55.9平方米至69.64平方米不等，均配车棚（面积8.07平方米至16.61平方米不等），起拍价43.5万元至55.8万元不等。拍卖中每套住宅为一个标的，实行一房一价。本次拍卖对符合银行按揭条件的买受人会有指定银行提供按揭服务。

# 镜湖将迎来首家标准五星级酒店

### 苏宁希尔顿酒店项目于近日启动

月半

本报讯 7月6日，绍兴苏宁希尔顿酒店项目启动会在绍举行。苏宁置业集团与希尔顿酒店集团达成战略合作，将在绍兴城北打造首个标准五星级高端酒店。

据了解，绍兴苏宁希尔顿酒店将入驻越城区（镜湖）中心区8号地块C地块，酒店总投资约7.5亿元，建设用地面积1.55万平方米。酒店布局：一层为宴会厅、会议室、大堂区和中餐厅，二层为全日餐厅、特色餐厅、酒店办公区、客房，三层~十层为客房，其中九层有健身中心、游泳中心等，十一层为行政客房和行政酒廊，十二层为总统套房和客房。本项目酒店客房约280间，酒店式公寓约100间。此外，酒店宴会厅总面积800平方米，总高度为10米，可满足500人的会议需求。项目负责人表示，酒店房间不同层次的房型、完善的配套服务以及希尔顿久负盛名的管理将为宾客提供舒适精彩的商旅服务，满足宾客不同人群的各种需求。

据介绍，该项目设计将融入绍兴名人文化及江南特色、历史民俗等元素，力争打造成舒适、温馨、有绍兴人文底蕴的高端酒店，让每一位入住酒店的宾客不仅能感受到宾至如归，更能品味到绍兴这座历史文化名城的意韵和江南水乡的温情。

苏宁置业集团有限公司相关负责人表示，绍兴作为浙江历史文化名城和经济强市，对浙江的发展具有举足轻重的战略作用，尤其是越城区板块，其未来商业发展潜力非常巨大。此次在越城区镜湖中心区建设的希尔顿酒店并不是苏宁在绍唯一项目，苏宁还打算建一个高端的购物中心，两者配合，充实绍兴商业经济版图。

苏宁置业是苏宁控股集团旗下大型综合房地产开发运营集团，去年9月，该集团以总成交价24.06亿元成功摘得越城区（镜湖）中心区8号地块。该地块位于绍兴市镜湖新区核心位置，紧邻规划中连接越城区和绍兴北站（高铁）的地铁1号线与3号线交叉口的镜湖中心站，周边有新市政府、奥体中心、科技中心、文化中心等。其用



地面积近20万平方米，规划建成62万平方米城市智慧商业综合体。

此次摘得越城区（镜湖）中心区地块后，苏宁置业将投资打造集高端购物中心、五星级酒店、别墅、洋房等于一体的城市智慧商业综合体，开启苏宁置业在绍兴地区苏宁广场的战略布局。而作为苏宁最大的线下实体“一站式智慧生活服务平台”，苏宁广场根据城市级别、所在位置不同，其经营业态涵盖高端购物中心、高档住宅、国际甲级写字楼、高档公寓、五星级酒店等。

## 越城区一周成交排行榜

（2018年7月2日~7月8日）

项目名称	套数(套)	面积(平方米)
光明·海樾传奇	122	17536.21
融创·越州府	41	5775.78
恒大珺睿府	37	4017.17
宝龙世家	33	3650.98
世茂·璀璨明樾	20	2426

（此数据来源于绍兴市透明售房网）

## 有房产方面的问题？来聊聊吧

欢迎关注“绍报房交会”

买房子是件大事，但是房子琳琅满目，位置和层次不一，让许多购房者挑花了眼。买在哪里？挑哪个户型？哪个项目比较适合自住，哪个项目投资性价比最高？现在下手是否合适？购房者心中总有千千万万个疑问。如果您有房产方面的问题，可以扫描下方二维码，关注我们的“绍报房交会”，获取绍兴房产方面的最新信息，也可以与我们交流。

（小林 小吴）

