

# 调整3年后 宁波二手房成交量 终于站上“新高度”

3年前的2021年4月,由于“扩大限购圈”等组成的调控政策出台,宁波楼市由此告别长达5年多的“爆热”状态。

3年过去了,这一轮市场调整,目前到了什么阶段?宁波市房产市场管理中心5月8日发布了2024年4月全市住宅成交数据。就成交量而言,我们或多或少可以从这份数据来了解这3年宁波新房、二手房市场的调整过程以及目前各自的状态。

## 1 市区二手住房成交量创一年来新高

数据显示,上月市六区共成交二手房4155套。虽然环比仅微增1.2%、同比还降了近7%,但这是12个月以来最高的单月成交量,同时也连续第二月站上4000套关口。

再联系春节前市区二手住房成交量已连续4个月超3000套,或可判断,至少在量上,宁波二手房市场已经走出最低谷?

在这轮调整之初,市区二手房成交量呈断崖式下跌之势。2021年4月,成交超7000套;而到了2021年的“银十”,跌到了1358套,这几乎是10年间最低的月成交水平。

2022年的绝大多数月份,市区二手住房单月成交量在2000套上

下;2023年短暂的“小阳春”后,又连续4个月徘徊在3000套关口以下。

当然,二手房成交量的回升,是用二手房价的大幅下跌换来的。

3年前要价3万多元/平方米的二手房,现在的成交价可能还不到2万元/平方米;3年前总价150万元的房子,现在打个7折还不一定能很快卖掉,中介会告诉你,恐怕得低于100万元才行……

宁波二手房市场“以价换量”,终于换出了现在单月4000套以上的成交水平,接下来是否会步入“价稳量稳”的阶段?或许可以期待一下了……

## 2 市区新房成交量还在低位徘徊

上月,市六区新建商品住宅总成交套数是1285套,环比、同比都接近“腰斩”。

环比降幅这么大,一个主要因素是奉化的新房成交套数,从3月份的1173套大降到了4月份的334套。而在3月份,奉化个别楼盘有非典型的房源集中网签情况。

不管怎么说,同样是从3年前单月超7000套的成交水平线一路下跌,对比二手房,新房的成交水平似乎还看不到回升的势头。

这与近3年开发商拿地大幅减少,进而导致新房供应大幅减少有关。

房管部门数据显示,2021年3月,市六区新领证入市的新房高达9335套;而去年至今,只有1个月的新增供应超过3000套,绝大多数月份仅有1000多套——去年的“金九”,市六区入市的新房套数甚至只有871套。

新房成交量上不去,很大程度上也与二手房价大幅下跌后,不少在售楼盘吸引力不强有关——毕竟,开发商不像二手房房东,咬咬牙说降价就降了……

隔壁的次二手房成交单价只有3万多元多一点,你的新房开价近4万元/平方米,怎么会有销量?

3年前,楼盘开盘都是“捂着卖”,各种明着暗着搭售加装包、车位;现在,楼盘像是新能源车,大量增配——恒温泳池、酒店式大堂、外立面四面铝板……各种“卷”,同时房价还更便宜,不这样就卖不动。甚至说,即便如此,如果绝对价格相比周边二手房依然没有吸引力,也不一定卖得好……

或许,新房成交量要有明显回升,在一定程度上要看二手房房价的“脸色”,看二手房房价接下来能不能稳住。

记者 徐露清

### ■相关新闻

#### 杭州全面取消住房限购

即日起,杭州全面取消在杭州市范围内购买住房的条件和套数限制,在杭州市范围内购买住房,不再审核购房资格。这是记者9日从杭州市住房保障和房产管理局获悉的。

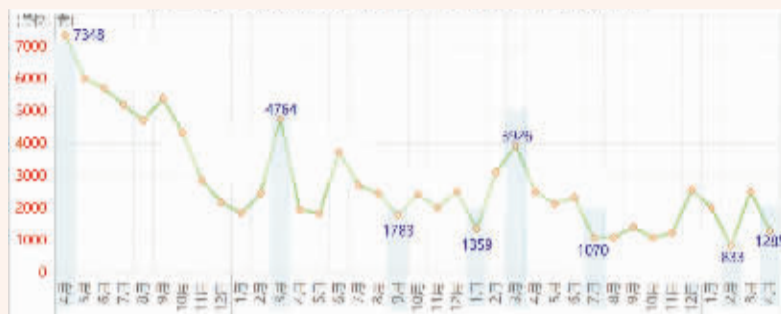
杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室9日发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》,提出科学编制住房发展规划、优化住宅用地供应、全面取消住房限购、优化公证摇号销售、加强住房信贷支持、优化积分落户政策、推动高品质住宅供应七条措施。

通知明确,杭州市优化公证摇号销售措施,对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目,取消公证摇号销售要求,由开发企业自主销售。加强住房信贷支持方面,购房人在所购住房城区范围内无住房的,或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的,办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。

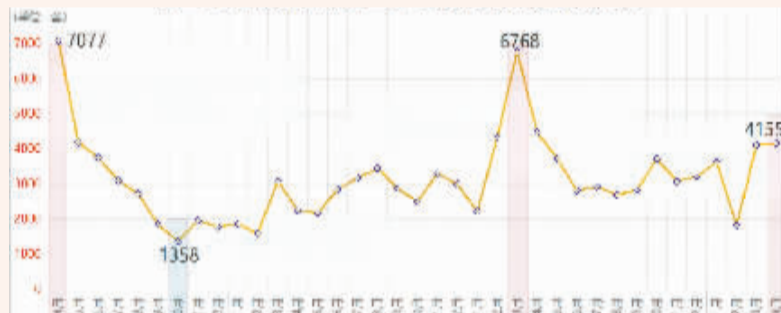
同时,通知明确,优化积分落户政策,在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员,可申请落户。

据新华社

近三年宁波市六区商品住宅月成交套数走势



近三年宁波市六区二手住宅月成交套数走势



四月份宁波全市成交量前十楼盘榜单

序号	项目名称	区域	开发公司名称	成交套数	成交面积(平方米)
1	和樾湾	江北区	宁波市保障性住房建设投资有限公司	74	8113.71
2	朗云府	高新区	宁波兆越房地产有限公司	56	7048.66
3	世外城	杭州湾	浙江均派房地产开发有限公司	52	4892.64
4	上宸府	奉化区	宁波奉发置业有限公司	52	5447.43
5	天吃湾花园	杭州湾	宁波合牛绿城房地产有限公司	50	5472.36
6	悦翠晓园	余姚市	余姚绿昇房地产开发有限公司	49	7234.4
7	玖和府	宁海县	得力房地产有限公司	46	6084.25
8	辰三府	宁海县	宁海恒旭置业有限公司	42	4404.24
9	涛之悦府	海曙区	宁波保利实业投资有限公司	41	5710.01
10	海畔云城	梅山	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	38	3790.29

据房管部门数据绘制。

## “5·12”防灾警报试鸣公告

为增强市民防灾减灾意识,提高全社会应急避险能力,经市政府同意,我市定于5月12日上午统一试鸣防灾警报,具体时间为10时试鸣防灾警报,10时10分试鸣防灾解除警报。

防灾警报信号为:鸣60秒,停30秒,共2遍,时间3分钟;

防灾解除警报信号为:连续鸣4分钟。

此次防灾警报试鸣除了依托既设固定警报器鸣放警报信号外,还通过华数数字电视宁波1-4套高清频道、

宁波移动电视(市区主要公交线路运营车辆)、轨道交通媒体、宁波人民广播电台新闻、经济、交通广播频道等同步鸣放防灾警报信号。请广大市民相互告知,注意了解和熟悉防灾警报信号,闻声勿惊,保持正常的工作、学习和生活秩序。

特此公告!

宁波市国防动员办公室  
2024年5月10日