

宁波楼市2025展望——

主城优质宅地供应可能放量

2025年宁波楼市的趋势如何?记者就此进行了展望,供大家作购房参考。

趋势一 刚需新房的供应量越来越少

小面积、刚需型商品住宅,“断供”还不至于,但供应量确乎已经不多了一—未来可能也不会重新多起来了……

根据房管部门的数据,目前市六区已领出预售证的楼盘中,还没卖出的商品住宅房源里,100平方米以下的房子,总共7142套,占比不到30%。这7000多套小面积新房,又有一半还多集中在奉化,其次是江北、北仑。

这可能也是很多刚需购房者近两年越来越强烈的一种感受:传统的90平方米上下的房子,在主城区楼盘里已经很难找到了。

结合前两年土地成交情况,至少在今年上半年内,绕城高速以内的宁波主城区范围里全新入市的新盘中,也不会有多少小面积、刚需型的新房——

鄞州印象城北江山万里的玫瑰、明湖A5、A6地块项目,估计连140平方米的房子都找不到……省交控在鄞州矮柳的项目,140平方米可能是起步套型;轨交分别在前

殷、孔浦地铁口的两个项目,以及蓝城在庄市地铁兴海南路站点的项目,大概率也会以140平方米左右的套型为主;只有位于庄市光明村的项目,可能会以中小套型为主……

值得注意的是,全国住房和城乡建设工作会议明确在2025年要重点抓的工作中,有一条是:“加快发展保障性住房,满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求,支持城市政府因城施策,增加改善性住房特别是好房子供给。”

有可能,未来刚需的新房,就由保障性住房解决了。而商品住宅,将重点满足改善型购房需求。

2025年,预计将是宁波试点“好房子”建设、推进高品质住区建设的元年,一方面是相关政策和规范可能会明确,另一方面以明湖A5、A6地块项目为首的楼盘会开始入市。

主城区内的小面积住宅,在2025年里恐怕更多得到二手房市场上去找了。

趋势二 主城区优质宅地供应可能放量

与“好房子”、高品质住区建设的推进相呼应,2025年,预计宁波主城区内优质商品住宅用地的供应量,会较2024年有明显增加。

其中,除了核心城区各方面配套成熟的地块,还有可能会有一批自然环境上佳、适建低密、高得房率

和高舒适度产品的地块。

2025年新出的优质商品住宅用地,可能会主要分布在这些地方:海曙丁家湾、月塘东,鄞州庆安片区、拆迁后的白鹤,东部新城明湖周边,下应—云龙—东钱湖这条线上江河水系发达、自然环境上佳的区块。

趋势三 配售型保障性住房开始入市

2024年可以说是宁波建设配售型保障房的元年,贵驷、春晓等项目先后开工,江北应家项目也已启动前期工作。

就在1月8日,位于鄞州陈婆渡九曲小区南面的配售型保障房项目,规划方案也公示了。前两天,还有位于鄞州长丰的安置房小区慧江

苑部分存量房源转化为配售型保障房的消息。

很可能,2025年,第一批配售型保障房会正式入市。

配售型保障房的套型、价格以及保障对象、申购条件等等细节性的问题,应该相应也会在2025年里明确。



鄞州陈婆渡配售型保障房项目效果图。

趋势四 城中村改造加力,房票新政全面实施

住建部已经明确,2025年,为持续用力推动房地产市场止跌回稳,将加力实施城中村和危旧房改造,推进货币化安置,计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。

宁波2025年计划实施城中村改造项目92个,涉及居民2.6万户,计划申报城中村改造专项借款授信额度超过200亿元。

另一方面,市和区(县、市)两级的拆迁补偿新规、房票新政策基本已在2024年出齐,2025年将会是按新政策标准全面发放房票并兑现房票购房补助、房票购房奖励的一年。

这两个信息叠加,会释放出多大的新增购房需求?并会对宁波楼市“止跌回稳”之路构成怎样的影响?值得期待!

趋势五 二手房挂售高峰已过

2024年,宁波房产交易信息服务网显示的通过房产中介挂牌的市六区二手住房总套数,已经重新回落到10万套以下——二手房挂牌量减少的这种趋势,应该在2025年还会继续。

以时间推算,投资买房风行的最后一年即2020年,当年销售的期房最迟也已在2023年交付。

也就是说,2015年到2020年这轮楼市“牛市”中投资性购买的房子,在2023、2024这两年该挂售的都已经挂售,房东熬不住要“割肉”离场的也很大可能已经“割肉”。

而在2025年新交付的房子,基本上是在市场已经进入深度调整期的2022年、2023年销售的,其中投资购房者早已不见踪影,且这两年市六区总共就卖了5.4万

余套新房,比2020年一年卖的量还少1万多套。

当然,2023年交付的新房中,有一部分是在宁波取消限售前,即2023年10月1日前,已经办出产权证的,到2025年才能解禁,它们会成为二手房市场上的新增挂牌量,但量不太可能像前两年那么多。

2025年里,一个挂牌量持续下降的二手房市场,同时背后站着的一个去库存已经去了三年半多且新增供应量不多的新房市场,二手房价的“止跌回稳”是不是可以期待下呢?

记者 徐露清 施文