

新年首月的宁波楼市 二手房成交“相当不错”

宁波市房产市场管理中心昨天发布2025年第一个月的全市住房成交数据。

继2024年最后一个月新房和二手房成交量双双“大爆”后，2025年开年首月受春节长假因素影响，两者不出意外地大幅走低——市六区商品住宅共成交894套，较前一月下降约66.3%；市六区二手住房共成交2360套，较前一月下降约62.2%。

1 打破了一个小纪录

不过，新年首月市六区二手房的成交量，却是打破了一个小纪录——在本轮楼市深度调整以来的近四年间，有春节因素影响的月份中，今年成交量最高！

再考虑到去年最后一个月因为契税新政、购房补贴政策截止等因素，已经释放了大量的二手房网签量，上月市区的二手房有这样的成交表现，应该说相当不错。

这个成交量，甚至超过了宁波楼市还很火热、同样有春节因素影响的2019年二月的2150套。

业内人士分析认为，一方面，经过近四年的深度调整，相当一部分二手房的价格相较2021年一季度高位时，已经跌去了30%多——有的甚至跌掉了超过一半，终于跌到了一部分购房者的心理价位。

另一方面，各大楼盘经过去年的“年中大促”，以及去年国庆长假后受利好政策影响的持续大卖，在宁波新房市场上，购房者的房源挑选余地越来越小——尤其是中小套型、中低价位的房源，故相当一部分人转到供应充裕的二手房市场上挑房、“下单”。

截至发稿，宁波市房产交易信息服务网上通过房产中介挂牌的市六区二手住房，仍有9.4万余套。

2 新增供应量持续处于低位

与此相对比的是，今年首月，市六区中江北、镇海、北仑三个区的商品住宅新领证套数，都是0！

新增供应量持续处于低位，相当程度上影响到了市区新房的成交量。

新年首月，市六区总共894套的新房成交量，虽然比去年二月份的833套略高一些，但只有2023年一月的65%左右，更是不到2022年二月的40%。

值得一提的是，今年首月鄞州新房成交只有184套（含东钱湖，不含高新区），比奉化还少，也是2021年以来新房成交最少的一个月份。

这背后，是鄞州很多在售楼盘已经卖到尾盘阶段，可售房源已不多。

截至发稿，宁波市房产交易信息服务网上显示鄞州区可售商品住宅不到4600套，少于北仑、慈溪、前湾新区、余姚、宁海，更只有奉化总可售房源数的40%左右。

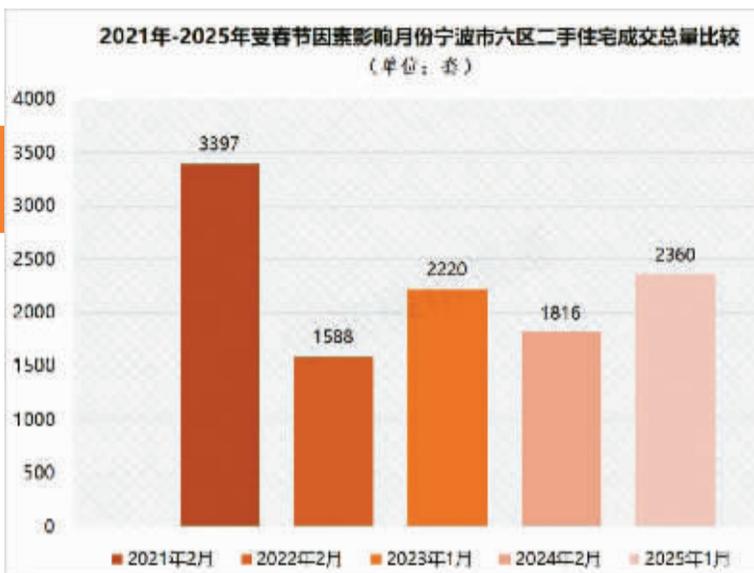
今年首月，全市网签量前十楼盘中，鄞州只有一个盘上榜，慈溪则占了4席。

鄞州的情况，像是宁波主城区新房市场供应情况的一个缩影。

春节长假期间，记者走访和致电了一些主城区的楼盘。与购房者忙于过节、无心看房相对应的，开发商的卖房热情似乎也不高。

多个楼盘都只留了个别销售人员值班，甚至有的楼盘案场电话无人接听，记者致电一楼盘销售人员，对方硬气表示：“我们放假了，全体都放了，前面房子卖得这么好，过年当然放假了！”

还有楼盘的案场销售透露，房源折扣已经回收了3-4个点，单套房房价普遍上涨了10多万元，个别房源涨价超过20万元……



3 房产中介看好今年的二手房行情

而随着新房市场“续航不足”、多个楼盘开始削减分销佣金甚至关停分销，对于今年的二手房行情，房产中介机构普遍看好。

春节长假刚过，南天房产旗下多家门店已经开始“招兵买马”；更有从事新房分销的“大V”在直播中表示，今年的工作重心是开一家二手房中介门店……

2025年的宁波楼市，已经拉开大幕。

新的一年，新房量能会不会持续萎缩？作为“楼市风向标”的二手房市场能否确定“止跌回稳”？

这些问题的答案，有春节因素影响的一月份和二月份，恐怕还不能完全给出。且等三月份官方数据发布后再来看！

记者 徐露清

宁波银行专栏

宁波银行发布2024年业绩快报： 业绩稳健增长，内生性可持续发展

近日，宁波银行交出一份亮眼的成绩单，其2024年业绩快报显示：营业收入666亿元，净利润271亿元，均实现稳健增长；总资产站上3万亿台阶，达到3.1万亿元。

据同花顺iFind统计，2024年前三季度，机构不断增持宁波银行。展望2025年，国内外券商预测，银行股依然具备“相对美”的属性，有望继续上涨。当业绩与估值共振，宁波银行的投资价值将更加鲜明。

存贷款规模逆势增长

存贷业务，是商业银行发展的“基石”。存贷稳，则银行稳；存贷兴，则银行兴。在新的金融周期里，宁波银行潜心修炼内功，不断为客户创造价值，筑牢存贷业务“地基”。

2024年，宁波银行存贷款规模持续增长，其中存款总额达到1.84万亿元，较上年末增长17.24%；贷款和垫款总额1.48万亿元，较上年末增长17.83%。

另外，前三季度的财务数据显示，宁波银行的净息差基本企稳，表现优于行业平均水平。

“淬炼”价值创造新范式

在低利率时代，宁波银行逆势增长，颇为不易。平稳穿越周期的核心动力，是金融科技。宁波银行通过数字化“进阶”，淬炼出价值创造的新范式。

在B端，宁波银行推出了“鲲鹏司库”“财资大管家”“波波知了”“设备之家”“宁行

云”等金融科技解决方案，正为实体经济，插上数字化的翅膀。

宁波银行“真心对客户好”，依靠金融科技，深入到产业的“田间地头”，一点一滴助力企业转型数智化，也让企业真切感知到宁波银行的真诚和善意。

坚守资产质量底线

“经营银行，就是经营风险”“将守住风险底线作为最根本的经营目标”“提升风险管理的数字化和智能化水平”。翻阅宁波银行近期的财务报表，以上几句话被多次提及，能看出其对科技风控能力的重视。

2024年末，宁波银行不良贷款率为0.76%，是唯一一家连续17年不良贷款率低

于1%的上市银行。“安全垫”拨备覆盖率为389.25%，继续保持强大的风险抵补能力。资本充足率15.32%，较上年末增加了0.31个百分点，远高于行业平均水平和监管要求。

静待估值花开

宁波银行拥有优秀的管理团队，经营模式稳健、良性、可持续，金融科技实力强，且始终坚守着风险底线。

但从资本市场表现来看，2024年全年，宁波银行股价上涨了24.6%。截至2025年2月5日A股收盘，宁波银行市净率仅为0.86倍。

多家券商认为，在适度宽松的货币环境下，好公司、低估值的情况，可能会有所转变。宁波银行无惧风雨，静待估值花开。

