

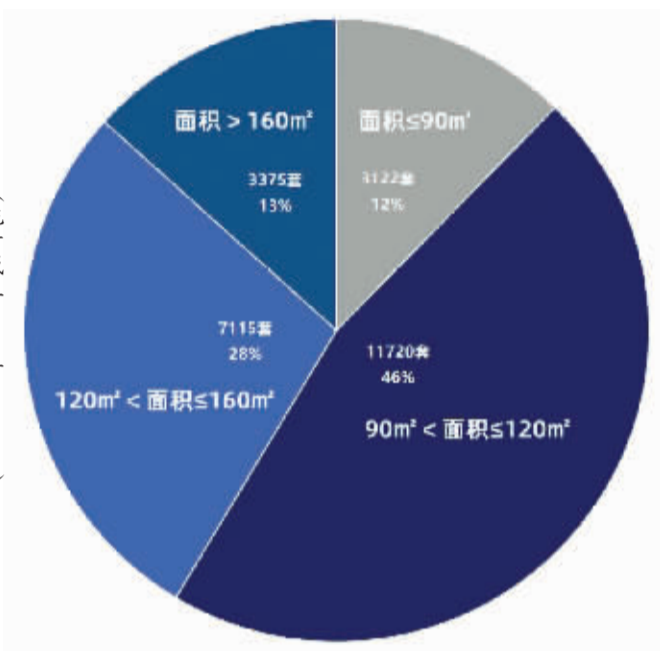
# 国家统计局发布今年2月房价数据 宁波新房“四连涨”!

国家统计局3月17日发布2月份全国70个大中城市房价涨跌幅数据。

新建商品住宅销售价格方面,2月份70城中环比上涨的城市从1月的24个减少到了18个。

宁波新房房价则实现自2024年11月以来的环比“四连涨”,2月环比涨幅0.3%,和大连、哈尔滨、南昌、济南、成都并列70城第三,仅次于环比涨幅0.5%的南京和0.4%的深圳。

宁波市六区商品住宅分面积段库存情况  
(统计截至2025年3月11日)



据国家统计局数据绘制。

## 1 楼市淡季表现不错

2月份是传统楼市淡季,宁波新房销售价格环比涨幅虽较1月时的0.6%略有回落,但再次坐稳了70城涨幅的前排交椅,应该说表现十分不错。

就记者近期从几个楼盘售楼处和新房分销机构处了解到的情况来看,从去年10月后,特别是12月至今,市六区不少楼盘有回收优惠的动作,少则1-2个百分点,多则3-5个百分点。各大楼盘销售人员的高频话术中,必有一句——“房子不多了”。

这也是一些楼盘年后回收优惠的“底气”来源之一。

是真还是假?

记者根据宁波市房产市场管理中心的权威数据,整理了市六区

截至3月11日的所有可售商品住宅信息,具体数据结果,从左边饼图开始看——

截至3月11日,宁波市六区共有可售商品住宅25332套。其中——

90平方米-120平方米的房源最多,有接近1.2万套,占比接近一半;

其次是120平方米-160平方米的偏首改房源,有7000多套,占比约28%;

再次是160平方米以上的大面积房源,3400套不到,占比约13%;

最少的,是90平方米以下的房源,只有3000套出头,占比约12%。

## 2 机构预期总体稳定

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析,2月份一二三线城市房价的同比跌幅均有收窄,说明各线城市市场正总体向好发展,房价下跌空间持续变小。他判断,今年上半年是最佳的购房窗口期,建议购房者密切关注市场交易活跃态势下价格的反弹可能。

另据国家统计局对房地产市场从业机构调查显示,2月份70个大中城市部分房地产开发企业和中介机构中,预期未来半年新建商品住宅保持稳定或者上涨的受访从业人员比例为71.8%,比上月上升2.8个百分点,市场机构预期总体稳定。

从记者采访了解到的情况看,今年,很多开发商已经没有像去年那样大打“价格战”“营销战”的“弹药”和决心了,也觉得在“止跌回稳”利好政策持续释放、市六区新盘又后继乏力的情况下没那么有必要了。

当然,要说已经到了开发商不管不顾硬气涨价的时候,那也不至于。

“现在市场整体回暖,但成交量还没上到一定高度,所以开发商有底气了,又还没那么有底气。”一中介机构的新房分销相关负责人说,对于优惠回收前已经来看过房的客户,开发商基本仍会以老优惠收进来,但对于新访客户,大部分开发商已经不会为了追求流速任凭客户“刀”了。

除了这种开发商和客户之间的“拉扯”,还有开发商和开发商之间的“拉扯”。

比如有一个一直卖得还不错的楼盘的相关负责人直言,今年因为一个邻居盘迫于资金回笼压力逆势低价开盘,让该楼盘的日子着实不太好过,所以不得不把去年10月后已经回收的案场优惠又放了出来。

## 3 二手房转跌

二手住宅销售价格方面,2月份70城中环比上涨的城市数量连续第3个月减少,仅深圳、海口和成都。

宁波自2024年11月结束环比“18连跌”首次转涨,2024年12月复跌,今年1月又转涨后,2月份再度复跌0.4%。

多位中介人员年后都有一个感受,就是随着去年释放房地产市场“止跌回稳”信号、央行降低房贷利率,加上新房供应量和选择余地明显减少,不少二手房卖家的价格预期有明显提高,而买家的价格预期还常停留在年前甚至更早。

这时候,在挂牌量还有9.5万多套(宁波市房产交易信息服务网所示截至前天17时通过经纪机构挂牌的市六区二手住宅数量)、买家还大好好挑一挑的二手房市场上,能躲过买家“屠龙刀”的往往是住宅品质较高、周片配套较好的次新房,而“老破小”暂时还是难逃

一“砍”。

但值得关注的是,今年1月宁波市六区的二手房成交量,是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最高;2月虽持续受春节因素影响,但市六区二手房成交量已出现明显的回升势头,环比增幅14.4%,同比升幅更是高达48.6%。

业内人士判断,如果宁波二手房成交量能保持住向好态势,一些优势明显的二手房尤其是次新房的卖家,或许会在定价上更加强势。

严跃进认为,今年上半年各线城市二手房的价格相比去年仍会比较便宜,购买性价比比较高,仍可能有较多捡漏机会。但随着二手房交易的活跃态势延续,且一些核心城市二手房成交量明显回升,预计今年上半年部分城市二手房价将首次出现反弹,尤其是一线城市。记者 徐露清