

新房价格结束“七连跌” 二手房价格跌幅再收窄

宁波楼市止跌企稳？

3月16日，国家统计局发布2月份全国70个大中城市房价涨跌幅数据。从数据来看，无论是新建商品住宅（以下简称“新房”）还是二手住宅（以下简称“二手房”），都有了一点不一样的味道……

1 宁波新房价格：结束“七连跌”

首先来看新房销售价格，宁波结束自去年7月以来的“七连跌”，二月份不涨不跌。

其中，除144平方米以上房源销售价格环比微跌了0.1%，90平方米-144平方米、90平方米及以下房源，环比涨跌幅均为0。

上一次宁波新房销售价格止跌并进入持续上行通道，是在2024年11月。当年9月底，一波以“止跌回稳”信号、房贷利率下调为代表的“史诗级”利好信息释放，各大开发商10月开始动作频频，“以价换量”，取得相当不错的“战绩”。之后，当年销售指标完成压力骤降的开发商，开始回收案场优惠。

相比之下，这一次“止跌”发生在没有重大利好刺激的情况下，而且是在有春节长假因素影响的2月销售淡季。当月，市六区新房新增供应量为0（据早前市房管部门公布数据），一般来说，此时以存量去化为主，开发商会有更多让利促销动作，此时的“止跌”或表明各大开发商对年后市场走势持乐观态度。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，总体上看，当前房价企稳信号增强，房价基本跌到底部的市场预期正逐渐形成，进一步促进了后续市场信心的增强。

进入3月销售旺季，又叠加“以旧换新”“帮卖换新”“购新房配送消费券”等三大活动，宁波不少楼盘近段时间人气比较旺盛，有的楼盘甚至已经到了房源几乎被认购一空、购房者已没多少可挑选余地的程度。相对应的，有些楼盘的实际售价相较去年第四季度已有所提升。

当然，也不是所有楼盘都卖得好。售价“滞后”于近些年市场走势的一些卖了蛮久的楼盘，也还在推“特价房”……

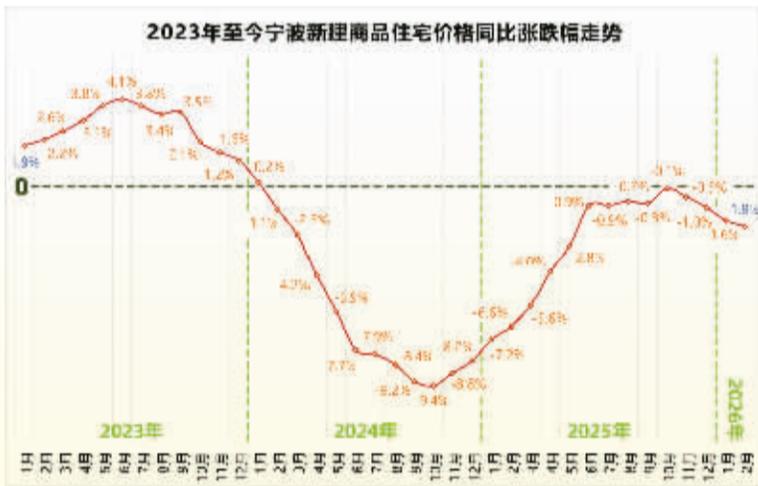
3月份，宁波新房价格是否会借“三箭齐发”的利好而继续止跌甚至走出转涨的势头？且待下个月的数据。

同比来看，2月宁波新房销售价格下跌1.9%，较1月再扩大0.3个百分点，是自去年11月以来连续第四个月跌幅扩大。其中原因，主要还是和2024年11月至2025年3月间那波由跌转涨导致基数高有关。

从全国70城来看，2月新房价格整体走势也有企稳迹象。

上个月，70城新房价格平均环比跌幅约0.3%，较1月缩小约0.1个百分点。尤其是一线城市平均环比跌幅，结束了此前连续9个月的下跌态势，微涨0.03%；二、三线城市平均环比跌幅也较前1个月有所改善。

2月新房价格环比上涨的城市由前1个月的5个翻倍至10个。此外，还包括宁波在内的7个城市，不涨不跌。



2 宁波二手房价格：跌幅进一步收窄

再来看二手房，2月宁波二手房价格环比跌幅为0.1%，继1月缩小0.3个百分点后，再收窄0.2个百分点。

分面积段看，2月环比跌幅相对较大的是144平方米以上房源，跌0.3%；90平方米-144平方米、90平方米及以下房源，各跌0.1%。

2月宁波二手房价格环比跌幅的进一步缩小，也在一定程度上印证了房产中介人员的近期“体感”。

春节后的宁波二手房市场，从房产中介业务员的“体感”来说，可谓相当不错，“小阳春”不仅如期而至，而且似乎比往年来得更早些、更强烈些。同时，不少感受到“春天”似乎已来临的房东，不再接受买家的“大砍刀”，甚至原地涨价、一分不让。

不过，二手房经纪人也提到，房东对价格预期的变化也是春节后不少二手房交易谈崩的重要原因。

当前，市六区约有8.7万套通过经纪机构挂售的二手房（宁波市房产交易信息服务网截至3月16日16:30的数据），还远没有到供需平衡甚至供应紧张的阶段。

在房东价格预期看涨、买家还保持心理惯性的现阶段，二手房价格能否保持稳定甚至保持相对低位，关系到二手房成交量能否持续走高、供需能否回归平衡，这也是后续二手房价格环比跌幅能否持续收窄甚至转涨的关键。

同比来看，宁波二手房价格经过连续5个月的跌幅扩大，2月转而收窄0.3个百分点，跌幅6.6%。

70城来看，二手房价格平均环比跌幅继1月缩小0.2个百分点后，2月再收窄0.1个百分点。其中，和新房一样，改善最明显的也是一线城市，2月缩小0.4个百分点，跌0.1%；二、三线城市分别缩小0.1个百分点，跌0.4%和0.5%。

二手房销售价格环比上涨的城市，和1月一样，也是2个，为北京和上海。

严跃进表示，北京和上海的二手房价格指数出现上涨，同时沈阳、厦门、南京、宁波和西安等城市的指标相对优于其他城市，充分说明一、二线城市深度调整后，普遍迎来了价格层面的拐点。但同时，各地目前二手房也面临一些困惑，比如说房东“跳价”。从市场加快成交来看，总体价格上应以保持稳定为主要目标，以真正让房东、购房者和中介的预期更加稳定和一致，防范一些潜在交易流失。 记者 徐露清

图标数据来源：国家统计局