

3月市区新房成交量 创12个月新高

二手房成交量更创15个月新高

过去的3月份,在商品住房“以旧换新”“帮卖换新”“购新房配送消费券”三大活动加持下,无论是卖房的还是买房的,应该都感受到了宁波楼市的热气蒸腾——

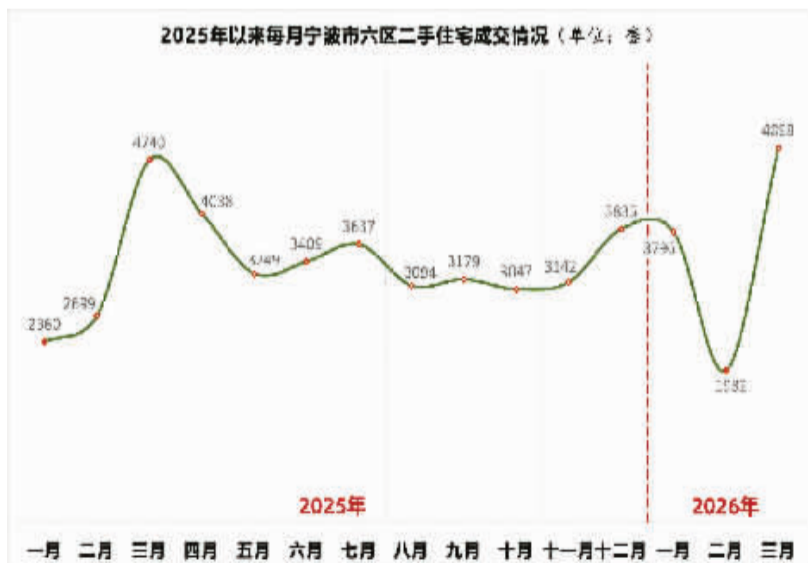
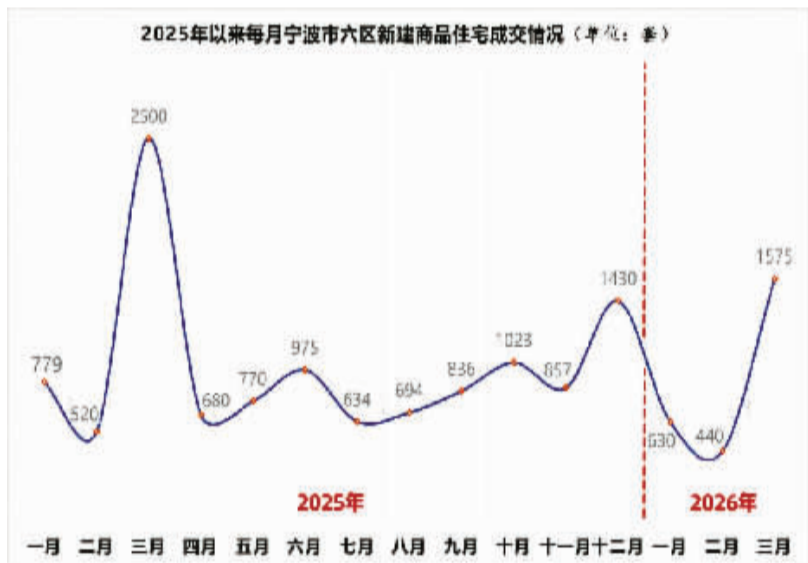
有的楼盘销售人员接单签到更深半夜,购房者忽然发现已经没什么房源可以挑了……

挂了两三年都没卖掉的二手房忽然就看房客户络绎不绝,部分房产中介机构单日签约量不断刷新纪录,一些二手房东“腰杆挺直”不肯让价了……

这波“小阳春”给大家的“体感”如此强烈,实际的成交数据又是如何呢?

区域	新建商品住宅成交套数				二手住房成交套数					
	3月	2月	1月	环比增幅	较一月增幅	3月	2月	1月	环比增幅	较一月增幅
海曙区	382	103	161	271%	137%	871	366	656	138%	33%
江北区	159	41	88	288%	81%	528	164	372	222%	42%
鄞州区	577	104	153	455%	277%	1576	660	1316	139%	20%
镇海区	94	16	31	488%	203%	633	243	498	160%	27%
北仑区	108	45	47	140%	130%	641	211	445	204%	44%
奉化区	200	112	116	79%	72%	542	280	421	94%	29%
高新区	55	19	34	190%	62%	107	58	88	85%	22%
总计	1575	440	630	258%	150%	4898	1982	3796	147%	29%

注:鄞州区数据含东钱湖,不含高新区;北仑区含保税区、大榭、梅山。



据房管部门数据绘制。

1 成交量大增

记者近日从宁波市房产市场管理中心了解到,3月份全市成交新建商品住宅共计3504套,其中市六区成交1575套,均创近12个月来的新高;全市、市六区新房成交套数环比增幅分别高达400%、258%。

全市成交二手住房共计7028套,其中市六区成交4898套,创下近15个月的新高;全市、市六区二手房成交套数环比增幅分别为158%、147%。

市区各地3月份新房、二手房的成交量,环比增幅都非常大,与一月份相比也都是红彤彤的一片。

值得特别说明的是,3月份无论新房还是二手房,成交量中“以旧换新”因素占比都极少:各地“以旧换新”的旧房,至3月底才陆续开始签约。

3月份全市卖得最好的楼盘,是海曙首个“四代宅”项目瑞云府,当月卖了139套,比海曙区2月份全部楼盘的成交总量还多36套。这个盘从去年12月初首次开盘至今,不过4个月时间,已领预售证的461套住宅房源已经卖掉近90%,目前只剩50几套可售。不少楼幢全部卖光或只剩零星几套,确乎是“无房可挑”了……

3月份全市成交量第三高的楼盘,是位于划船未来社区的源启未来府南区,当月卖了86套。从宁波市房产交易信息服务网信息看,其于2月最后一天开盘的两幢楼总计119套住宅房源,已网签和已被认购的加起来达109套,剩下可售的10套里面还有一套是样板房,也更是“无房可挑”了……

2 二手房回暖

被视为“楼市风向标”的二手房市场,3月份的表现已像是一种筑底企稳式的成交回暖。

3月份市六区二手房成交量是宁波楼市深度调整的这5年间月度第四高量,仅次于疫情结束后购房需求集中释放的2023年3月,以及当时有购房补贴政策到期因素影响的2024年6月和12月。

今年第一季度,市六区二手住房成交破万套,达到10676套,为近3年首季最高。

值得特别关注的是,今年这波二手房成交热潮中,闪现了投资客的身影——不是冲着房价上涨而是冲着租金回报率下场的。

经过这5年的深度调整,市场上有一部分“老破小”总价已不到百万元,而年租金能收到两三万元,算下来年租金回报率有2.5%左右甚至超过3%,对比“1字头”的银行5年期银行定存利率、银行理财产品收益率以及国债收益率,显然都更有吸引力。

另一方面,二手房挂牌量在持续减少。房管部门数据显示,截至3月

底市六区通过房产中介机构挂售的二手住房总套数约8.6万套,已与2022年4月份时候相当,较近5年最高峰时候则减少了近3.3万套。二手房市场的供需失衡格局已大有改善。

4月份,预计“以旧换新”旧房签约、过户、发券和新房网签的加速推进,会明显影响本月新房、二手房的成交量。

同时,4月份还有不低于4000万元的新一期购新房配送消费券活动,3月底出台的宁波公积金新政的政策效应预计也会在本月真正显现。

业界对宁波楼市“小阳春”状态的延续,普遍抱持乐观判断。

后续值得观察的是,经过年后这一波成交热潮,二手房市场上低价二手房大量减少,二手房东的价格预期被拉高,而二手房买家还延续着“价格不低不买”的心态惯性,会否导致买卖双方新一轮的价格和心态博弈?进而又会如何影响二手房成交量乃至二手房市场接下来一段时间的走势?

记者 徐露清 通讯员 翁昊