

宁波楼市这一板块最近表现有点“魔幻”—— 二手房成交量大增 不少房东“一夜涨价”



资料图片,图文无涉。

阿里资产司法拍卖平台上,5月20日上午成交了一套鄞州区证载建筑面积139.71平方米、2楼、带装修的房子,评估价327.3万元,报名参拍的一共5人,前来围观的却有近10500人次。

最终,以230万元总价起拍、竞价18轮后,成交总价定格在247万元,折合单价约17700元/平方米,溢价率7%左右。而据“贝壳找房”平台显示,其所在小区今年4月的成交均价在20600元/平方米出头。

1 “下应最近都疯了……”

这个结果,本来只能说“平平无奇”,但这套房在哪儿呢?

下应街道董麟上府——北边不远,就是最近宁波“小升初”家长热议的鄞州第二实验中学,俗称“老蓝青”。

本月11日,鄞州区教育局官宣确认鄞州第二实验中学今年招生的学区范围为下应街道行政区域,即由“摇号”变为地段招生。

此后10天,下应的二手房市场在房产中介人员口中是这样的——

“下应最近都疯了……”

“一夜涨价的小区有好几个,全部坐地起价了……”

“都是涨价成交的,成交价比挂牌价还高……”

“心态都被房东搞崩了……”

“市场转变有时候真的很魔幻……”

这么一看,董麟上府这套光看价格也算有“漏”可捡的法拍房,区区18轮竞价、7%溢价率的“水温”,就显得有些平淡了……

还有“温度”更低的。就在5月19日,位于下应街道东北角、地铁4号线和7号线换乘站小洋江站口的拆迁安置小区景湖水岸,一套证载建筑面积约193平方米的法拍房,起拍价131万元,折合单价6800元/平方米都不到,无人出价,流拍了……

2 动作快的买家提前下手

但另一边,下应的二手房市场上,动作最快的买家,在消息官宣前已经和房东签好了购房合同,主打“唯快不破”。

下应天宫庄园附近一家连锁房产中介门店,在5月7日左右就有已经听到“风声”的客户找过来,指定要全款买宁荟台小区没按揭、没抵押、能立马签约过户、落户读书的二手房。

“为了他,我们一套一套打电话过去问,把整个宁荟台的房东都‘洗劫’了一遍。”中介人员说,最后找到了96平方米、挂牌价220万元、没住过人的一套,最符合客户的要求。当时同小区,还有一套挂牌价198万元、带20多

万元家装的房子,还能再议价,但过户时间会长一点,因此客户还是选了前一套,“客户就怕消息官宣后房子买不到,房东听到这样的价格也不要太开心。这套挂牌已经有大半年,没调过价,按之前的行情,这个价格肯定是卖不掉的。”

于是,客户看房很干脆,谈判过程也很轻松,买卖双方都没见,5月10日就通过线上完成了签约,消息官宣第二天已经完成过户,最终成交价212万元。

据中介人员介绍,年初时,宁荟台有一套相同面积的低楼层房源成交,成交总价大概在192万元左右。

3 不少二手房上调挂牌价

所谓“一夜涨价”——

5月12日,鄞州第二实验中学贴隔壁、地铁4号线金达南路站口的洋江水岸一套全小区带看量最高、97平方米的二手房,一下子把挂牌价从140万元调高到了152万元;

客户一周前看房后还在犹豫,同样是5月12日,中介人员已经眼睁睁在系统里看到,那套中海国际110平方米房源的挂牌价,在原先188万元的基础上调高了20万元;

还有客户5月14日刚刚和中介人员说着周末去看一套桂语里88平方米的房子,中介人员就赫然收到了房东涨价40万元的消息,上调后的挂牌价较该小区同类房源前期市场成交价高出也有差不多四五十万元。

“我们还有业务员刚带客户看着东兴社区,打算下一个去看中海国际,结果房东直接把房源下架了。”一位中介人员告诉记者,和调价一样,撤牌也是房东在市场变化时的常规操作,这类房东一般会在撤牌后先观察一段时间,等有成交价更新后再做决断。

受访的中介人员普遍表示,虽然他们缺乏准确数据支撑,但从体感来看,本次鄞州第二实验中学招生范围消息官宣后,下应板块内上调挂牌价的二手房不在少数,房东对手上挂售二手房的价格预期普遍提高了8%-10%,尤其是洋江水岸、金达名苑等门槛相对较低的安置房小区小户型房源,上调比例较其他小区似乎更多些。

4 成交量环比增幅大

那么,对于这波突发利好下的房东集中性涨价,买家究竟买不买账?

就记者从市房管部门了解到的一组数据来看,不少买家应该还是买账的——

5月11日至5月20日(统计截至15:00),下应街道范围内共成交二手房62套,成交均价12919元/平方米,较5月1日至5月10日期间(二手房成交量21套,成交均价12139元/平方米),成交量环比增幅高达195%,成交均价环比上涨6%多。

不过,受访中介人员也普遍提到,因为房东涨价,近期谈单着实有些疲惫,谈崩的单子不少。

有中介人员直言,对于近期考

虑在下应买房的客户,他更倾向于优先推次新商品房:“因为那些已经普遍坐地起价的安置房小区,就算客户去看了、看中了,最终也很难和房东在价格上谈拢……”

虽然从短期数据看,下应板块二手房市场升温明显,但目前鄞州第二实验中学的具体招生政策还没明确,从更长期来看,这样的成交热度究竟能持续多久、对房价的支撑甚至拉升作用又能有多少,恐怕还需要更长时间的观察来下结论。

业内人士的建议是,当前阶段,房东还是应当理性看待市场热度,谨防过度的市场预期;而对于刚需买家而言,也应避免过度观望,适时把握“上车”时机。

记者 徐露清

一周楼市速递

甬城二手房成交平稳,房价走势迎来“拐点”

据南天·甬上找房平台监测数据显示,上周市三区(海曙、江北、鄞州)存量住宅成交量环比下降11%,成交总面积环比下降5.6%,成交总金额环比下降10.3%。

价格方面,市三区存量住宅周成交均价为16349元/㎡,区域间走势持续分化。其中,海曙区成交均价14714元/㎡,环比下降7.9%;江北区成交均价14409元/㎡,环比下降11.9%;鄞州区成交均价19062元/㎡,环比下降3.9%。

从成交面积段分布来看:50㎡以下小户型成交占比1.9%,环比上升100%;50-90㎡刚需户型成交占比30.8%,环比下降28.9%;90-140㎡改善主力户型成交占比57.7%,环比下降9.1%;140-200㎡房源成交占比5.8%,环比下降25%;200㎡以上房源成交占比3.8%,环比上升300%。

租赁市场方面,上周成交量环比上升23.5%,平均月租为25元/㎡,整体保持平

稳。区域成交情况:海曙区占比30.6%,鄞州区占比25.9%,江北区占比17.7%,其他区域占比25.8%。

据宁波住建房产交易板块数据,上周宁波二手住宅成交1367套,环比上升20%。

国家统计局发布4月70城房价数据,宁波二手住宅价格环比上涨0.1%,为13个月以来首次转正。2024年4月至2025年2月,宁波二手房环比连续11个月下行,自3月止跌企稳之后,4月正式迎来拐点。同时,4月二手房价格同比跌幅由此前连续两个月的6.6%收窄至5.9%,下行压力持续缓解。有业内人士分析称,二手房市场深度调整、快速下跌的阶段有望结束,市场或将进入筑底修复期。

记者 余涌 通讯员 胡静



拍卖公告栏

刊登热线:

13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》政府类、企业类、招聘等公告, 欢迎垂询!

浙江金城拍卖有限公司 租赁权拍卖公告

受委托,本公司将于2026年5月29日9时-11时(延时除外)在诚拍网(网址:www.chengpw.com)就位于余姚市城区的三处房屋租赁权举行网络拍卖会,现将有关事项公告如下:

一、拍卖标的:本次拍卖的3个标的,租期均为3年,租金一年一付,先付后用,第二年起,每年租金按上一年度租金递增1%。标的1:劳动路34、36、38号租赁权,面积约148.72㎡,用途商业,首年租金起拍价4.24万元,保证金0.5万元,原租赁到期日2026年6月30日;标的2:南雷路111号,面积约165.90㎡,用途商业,首年租金起拍价24.07万元,保证金2.5万元,原租赁到期日2026年6月30日;标的3:魏星路73、75号,面积约103.08㎡,用途73号为商业、75号为住宅,首年租金起拍价8.16万元,保证金1万元,原租赁终止日2026年6月30日。

二、看样咨询:即日起至2026年5月27日可预约看样并咨询。

三、报名办法:即日起可在诚拍网提交有效身份证件完成注册、实名认证,申请参拍,并于2026年5月28日16时前按诚拍网系统提示交纳竞买保证金。

四、联系地址:宁波市百丈东路28弄2号嘉汇国贸B座907室;咨询电话:18989350866(郑),0574-87712912(平台技术咨询)

五、本公告未尽事宜,详见诚拍网专场资料。