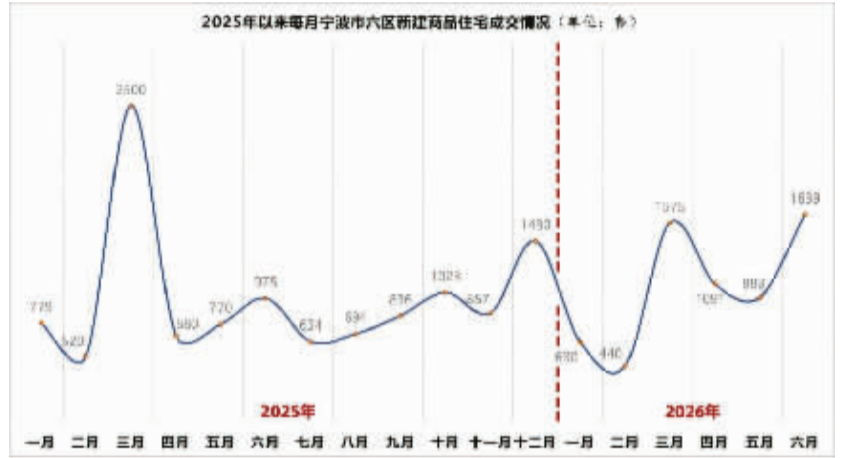
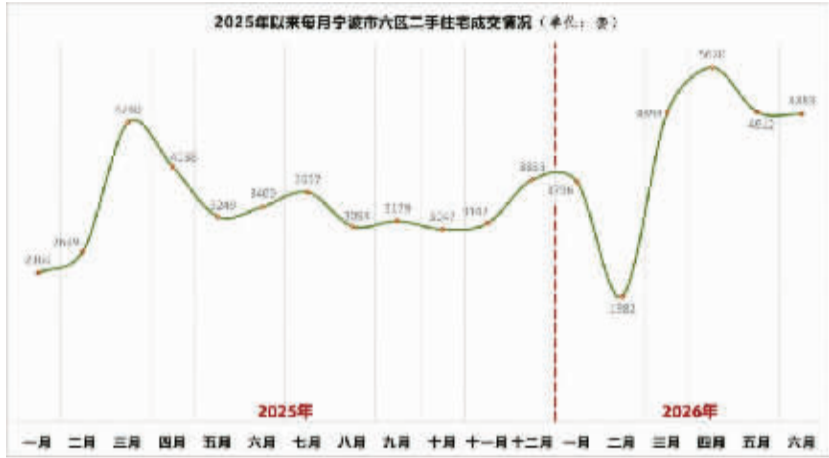


宁波楼市“半年报”—— 市区二手房成交量创5年同期新高

随着宁波市房产市场管理中心昨日发布6月份全市住宅成交数据，宁波楼市今年高潮迭起的上半场，告一段落。

相较于去年上半年宁波楼市整体持续调整，新建商品住宅(以下简称“新房”)、二手住宅(以下简称“二手房”)成交量双双同比呈现明显降幅的状态，今年上半年的宁波楼市，无论从从业人员的体感水温还是房管部门的统计数据来看，都颇有“春意渐浓”、触底迹象渐显的意思。



据房管部门数据绘制

1 市区二手房成交量创5年同期新高

先来看一贯被视作“楼市风向标”的二手房市场。

上半年，宁波市六区(含高新区，下同)二手房市场以延续去年5月以来3000多套的成交水平开场，之后除受春节长假因素影响的2月外，每月始终维持在5000套上下的成交量、和上轮宁波楼市“牛市”启动不久的2016年相当，四月甚至突破5600套、创下宁波楼市自2021年5月进入本轮深度调整期以来的第4高。

可以说，今年宁波二手房市场的“小阳春”，“阳”就是小半年。

合计起来，上半年，宁波市六区共成交二手房26091套，较去年上半年同比增加27.30%，在2021年以来的历年上半年中，仅次于当时前4个月市场还烈火烹油一般的2021年，创出近5年同期新高；环比去年下半年，增幅更是超过30%。

分区域看，市六区中上半年二手房成交量排前三的依旧是鄞州、海曙和镇海，其中鄞州共成交8433套，是第二名海曙的近1.9倍，比海曙和镇海的总和还要多500多套。

其余北仑、奉化、江北三区，具体位次上较去年上半年略有不同，但各自量上的差距依旧不大，都是3000套上下的水平。

市六区中，上半年二手房网签套数居首的小区，是位于江北洪塘宁波牛奶集团北面、去年底刚刚交付、6月平均成交单价不过万元(据“贝壳找房”平台)的拆迁安置小区宁江府，一共网签了256套，险胜网签了251套、同样是拆迁安置小区的老江东余隘人家。同时不能忽略的是，余隘人家的数据很大程度上来源于6月一批房源集中网签的结构性拉动。

再往下的第三名，则是去年上半年市六区二手住宅网签套数的“榜首”，镇海骆驼的新兴岚湾小区，半年网签套数也超过了200套。

次新拆迁安置小区，尤其是主城区新房市场上比较稀缺的小面积、低总价房源，依旧是上半年二手房市场上的“香饽饽”，包括上述三个小区在

内，在网签套数前十的二手小区榜单上“压倒性”占了9席。

此外另一席，则是排在第八位的限价房项目江北甬樾湾。

经过上半年这波强势去化，截至6月结束时，宁波市六区通过房产经纪机构挂售的二手住宅总套数(以下简称“二手房挂牌量”)已降至7.8万多套(据房管部门统计数据，下同)，较去年年末时的8.9万多套又减少12%多、约1.1万套，较2023年11月最高峰时的近11.9万套更减少约34%、超4万套，现已与2021年10月至2021年12月期间挂牌水平相当。

据宁波市房产交易信息服务网截至7月1日20时的数据，市六区中二手房挂牌量最多的依旧是鄞州，总计3.2万多套，约占总量的41%，其次海曙和江北合计3万套出头。

相较于今年初截至1月4日15时的数据，挂牌量降幅最大的则是镇海，减少约13.8%(年初时为6561套)；降幅最小的是奉化，减少约6.6%(年初时为3360套)；其余北仑、海曙、鄞州、江北四地的降幅都在近12%到13%出头的区间内，步调基本一致。

一线二手房经纪人员普遍表示，去年还“随便挑”“随便砍”的“捡漏型”房源，目前已基本出清，大量房东的价格预期已经抬头。

国家统计局每月发布的全国70个大中城市房价涨跌幅数据也显示，宁波二手房销售价格自3月环比止跌后，4月、5月已连续两个月环比分别上涨0.1个百分点，6月数据过几日也即将公布。

同时，宁波市商品住房“以旧换新”2026版(第三期)活动自2月28日启动至6月底，整体已进入收尾阶段。下半年除个别地区可能谋划推出区域内的新一期“以旧换新”活动外，大部分地区的二手房市场走势目前看来都还没有可预见的政策性因素影响。

因此，下半年宁波二手房市场怎么走，尤其是买卖双方的预期博弈、价格博弈会怎么演变，值得拭目以待。

2 市区新房成交环比增加近20%

新房方面，今年上半年，宁波“以旧换新”“帮卖换新”“购新房配送消费券”活动“三箭齐发”，有力提振了市场成交。整个上半年，宁波市六区共成交6358套，较去年上半年同比小幅增长2.15%、130多套，较去年下半年环比增幅则接近20%。

特别值得一提的是，6月份市区新房成交1639套，超过有购新房配送消费券活动加持的3月份，创出自去年三月以来近15个月的新高!

不过，放在2021年以来的历年同期中，今年上半年市区新房成交量仅高于去年上半年，不足2024年同期的六成，更只有2021年同期的16%左右。

市六区新房成交量同比微增但绝对数值不甚理想，主要还是和这两年新房新增供应量大幅减少有关。

今年上半年，市六区商品住宅的“上新”节奏，除3月破千套外，其余几个月都处于近6年来的极低水位线。

整个上半年，市六区合计新增供应商品住宅不过2728套，较去年上半年同比锐减38.01%，更创近6年同期新低，甚至不足2021年上半年的零头。

这2728套新增房源中，鄞州以1045套占了约38%，基本和海曙(562套)、镇海(503套)两区之和相当，其余北仑、江北都只有300套出头，奉化更只有区区52套，高新区则是零——整个上半年都没有新房供应。

而从涉及楼盘来看，市六区上半年有商品住宅新增供应的项目一共20个。

其中，今年全新入市的楼盘，如果算上去年12月初首次领取预售许可证、但实际今年2月底才正式开盘认购的源启未来府南区，也只有6个；剩下除了去年下半年开盘、今年上半年加推的项目，还包括春漫里、上河新境府、璟明府、百誉府、缙岛湾等几个已经卖了1年半到3年不等的老盘。

相对应的，上半年新房新增供应量最靠前的鄞州和海曙，新房成交量

也是最高的，分别成交了近1800套和1300多套；新房零新增的高新区，则只成交了200套新房，居末位。

非常有限的新房新增供应量背后，有两点值得一提。

一是在新房新增少、以存量去化为主的市场情况下，开发商通常会有更多的促销动作来拉动成交，但今年上半年随着市场回暖，开发商底气大增，许多主流在售楼盘案场优惠都释放得十分克制，即使在年中冲刺半年度销售指标这样的传统促销节点，也未见2024年年中那样“刀光剑影”的“价格战”。

从国家统计局发布数据来看，比二手房更早一点，宁波新房销售价格在今年2月已环比止跌，之后连续3个月环比上涨。如果过几日发布的6月新房房价数据能继续保持涨势，那么上半年市六区新房成交量微小增幅的含金量，应该说还是不错的。

二是在市场信心有所回升、不少“观望客”开始积极下场的情势下，上半年市六区在售新房项目的热度分化趋势，似乎也越发明显。

有些购房者看来产品力强、地段好、性价比高的项目，去化速度实属这两年罕见，甚至能出现一套房几个客户排着队抢的“盛况”；还有些前两年卖得比较吃力的项目，因为比较舍得在价格上让利或者户型比较适配刚需等原因，也在上半年乘上了刚需客入场以及“以旧换新”等活动的东风，“老树回春”；但也有些产品力比较过时、价格也总赶不上趟的项目，即使市场回暖，依旧卖不动。

据宁波市房产交易信息服务网，截至7月1日20时，市六区新房剩余可售套数合计为2.5万多套，较年初截至1月4日15时的2.6万多套，下降约3%。其中，除了北仑、镇海两地不减反增，其余各区均有不同程度减少，降幅最大的是海曙，下降约36%。

当前新房“库存量”居前两位的则是北仑和奉化，都有七八千套的量，断崖式超过其他区。

记者 徐露清 通讯员 翁昊 俞旦