

镇海区涨幅最高

B.

据宁波二手房分析报告，本轮“牛市”以来，在宁波楼市各大板块中，镇海二手房价涨幅最高。

报告指出，镇海二手房价之所以涨幅最高，一方面是其2016年房价基数较小，属于价值洼地；另一方面则是距离中心城区较近、本身学区较好，且又处于限购圈外。

据统计，这轮“牛市”以来，在二手房价涨得最多的前20个小区中，位列前三甲的小区既不在东部新城、鄞州中心城区，也不在江北湾头、姚江新区，更不在海曙老城，而是曾经无人问津的镇海老城。在这份榜单前10的小区中，镇海占了8席。

这不得不让人感叹镇海中学，以及蛟川书院、仁爱中学的魅力——港务新村、刘家弄小区就在仁爱中学、镇海中学的隔壁。前不久，“老破旧”的刘家弄小区的一套法拍房，拍出了可以“秒杀”宁波绝大多数“高大上”新盘的单价。

而从宁波市域来看，报告指出，各小区二手房2016年以来的价格涨幅，超过一倍的小区数量占统计小区的一半以上。

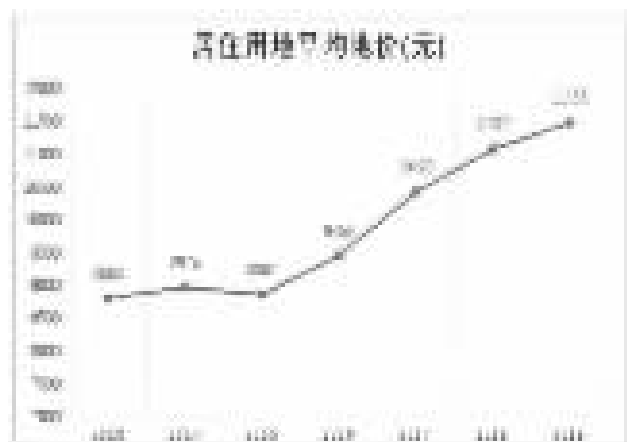
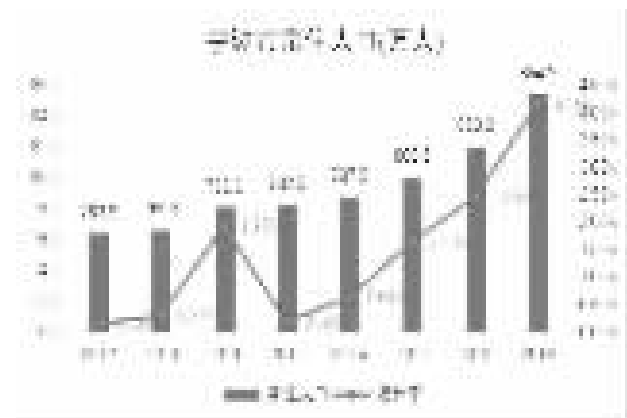
从中心城区各个小区这轮“牛市”以来价格涨幅热力分布图可以看出，镇海的蛟川、骆驼以及鄞州的姜山二手房价涨幅最高，均超过150%。此外，相比其它地区，限购圈外围（上一版限购圈）附近地区涨幅偏高。其他周边如春晓街道、咸祥镇、奉化城区等地二手房的价格涨幅相对较低。

自2017年4月24日起，宁波开始施行区域限购、限贷，圈定了宁波楼市第一个限购圈。这在很大程度上放缓了宁波老三区圈内二手房的价格涨幅，但圈外二手房价涨幅却明显升高。

房价涨幅前20小区

排名	小区名	行政区域	2016.11 房价 (元/m²)	2020.09 房价 (元/m²)	房价涨幅
1	港务新村北区	镇海	6000	31729	429%
2	刘家弄小区南区	镇海	5936	32779	372%
3	刘家弄小区北区	镇海	5424	26858	362%
4	大庆新村	江北	7140	31904	347%
5	安澜小区	镇海	5585	24041	330%
6	骆驼公寓	北仑	4821	20355	322%
7	万丰公寓	镇海	5482	21924	299%
8	天章小区	镇海	7569	30198	299%
9	工农小区	镇海	7673	30292	286%
10	恒丰小区	镇海	6943	26134	276%
11	白龙小区	镇海	6330	23541	272%
12	西园二区(西园路)	镇海	6250	22671	263%
13	世纪名都	鄞州	8347	20858	252%
14	同心花苑	鄞州	5384	18858	251%
15	恒春小区	镇海	8893	30492	242%
16	东海望华庭	鄞州	13462	46878	248%
17	东恩家园	镇海	5400	22080	241%
18	四方小区	镇海	6432	26627	240%
19	水榭花都	鄞州	6004	23288	238%
20	古德置地(西区)	镇海	6726	22588	236%

仅统计2016年11月之前在网上挂牌的小区



二手房为何涨?

C.

从全国主要城市二手房价年涨幅来看，受相关政策影响，各城市涨跌趋势呈周期性变化。比如，2012年、2013年二手房价上涨，而2014年、2015年二手房价下跌，2016年二手房价又重新高涨，2018年、2019年二手房价涨势放缓。

从近10年的房价总涨幅来看，宁波的房价涨幅并不高，仅64%，在主要城市中排名靠后。

近3年宁波二手房价持续上涨，原因何在？报告指出，重要影响因素有两个：一是人口；二是土地。

近些年，宁波常住人口增长率稳步上升，且2017年、2018年的增长率在14个主要城市中处于第6位，2019年处于第3位，超过了大部分城市。人口的变化，带来了住房供需关系的变化，进而影响了房价。而土地价格的变动，也直接影响着开发商的成本，从而推动房价变动。

报告认为，基于人口、政策、经济等因素，让房地产开发商看好宁波未来的房地产市场，大量房企特别是外地房企纷纷抢滩宁波，导致“地王”频出。

对比“人口增长率”曲线和“地价”变化曲线，走势几乎完全一致。

事实上，为了尽可能做到“居者有其屋”，宁波出台了一系列房地产调控措施。比如，限购、限售等。2017年限购、限售政策实施以后，市六区限购圈内房价涨幅明显低于圈外。

老三区内过热的房价，一定程度上因为一系列的调控政策得到缓解。这也说明，宁波房地产调控政策还是很有效果的。

报告认为，从长远来看，宁波楼市“房住不炒”的基调不会变。

我们相信，相关职能部门会通过有针对性的政策，促进宁波房地产市场平稳健康发展。