

史上最强一月！ 宁波住宅总成交量创纪录

记者 曾梅

核心提示

2021年首月，宁波楼市收获了一份创纪录的“开门红”数据。

宁波市房管中心最新发布的数据显示，1月，全市商品住宅共成交16291套。其中，市六区成交7606套，同比增幅高达78.3%，环比2020年12月也增长58.7%；全市二手住宅共成交8615套。其中，市六区二手住宅成交5968套，同比增幅达72%。不过，从环比看，二手房成交量却负增长，较2020年12月少了71套。

1

宁波于2004年起有除奉化外的市五区的新房、二手房成交套数统计记录，于2019年起有全部市六区的住房成交套数记录。而无论按市六区计算还是按市五区计算，今年1月份的新房、二手房成交套数均创出有统计以来历年一月份的最高纪录。

值得特别一提的是，这是房管部门第一次发布全大市住宅成交数据。这份首度公布的数据中有一项数据很惊人——慈溪一月份一手房成交总套数达4201套，比海曙、江北、鄞州、高新区、东钱湖合计成交量还多。

余姚一月份的一手房成交表现同样很热，超过3000套，也与海曙、江北、鄞州三区的总成交量相当。

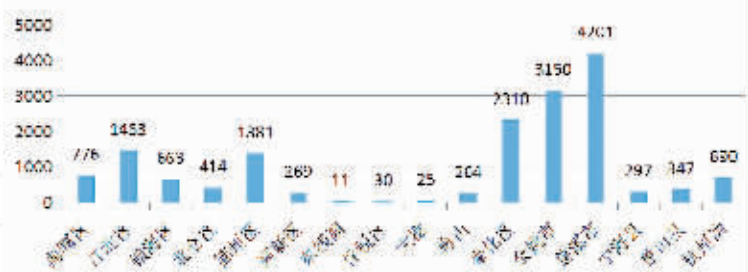
可能对于关注市区住宅市场的购房者来说，余姚楼市相对陌生。实际上，去年以来，余姚楼市的热度并不比市五区、奉化区弱。

包括余姚和慈溪主城区、余姚高铁新城板块、慈溪新城河板块乃至余姚周边乡镇的新盘，动不动就是开盘即“光盘”、一房难求。可以看到，一月份网签套数最多的新盘都在余姚、慈溪。

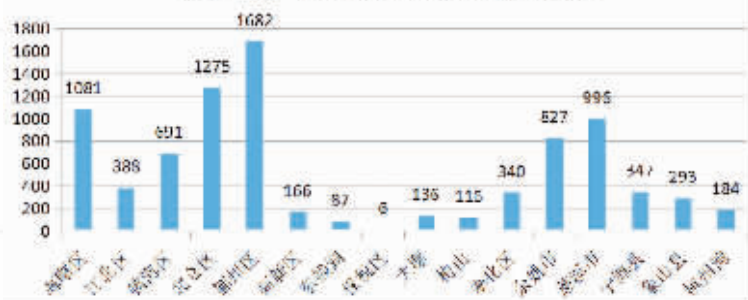
余姚地区的土拍市场，同样是动不动就拍到“封顶价+配建保障房”。而且，开发商竞配保障房面积动不动就达1万平方米、2万平方米，最高的甚至超5万平方米——开发商要配建的保障房面积居然比一个小楼盘的体量都大。

在大湾区战略、沪嘉甬高铁等因素影响下，余姚俨然已经接过杭州湾的棒，成为宁波另一个不容忽视的热门大板块。

1月商品住宅分区域成交套数

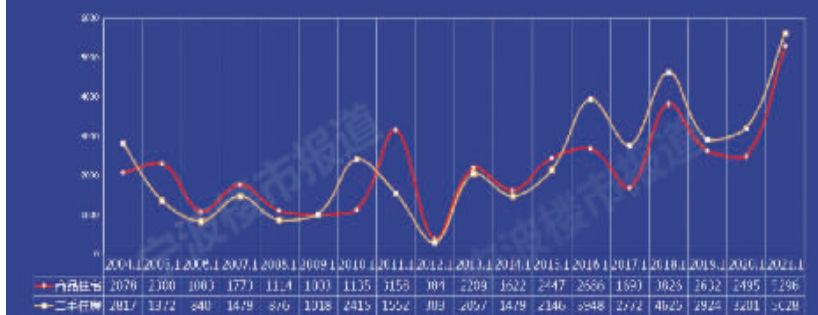


1月二手住宅分区域成交套数



均据市房管中心数据

市五区商品住宅、二手房历年一月份成交走势
(2004年-2021年)



2

在“史上最强劲”的一月份成交数据背后，市六区的新房市场冷热分化态势却是愈发明显。

热门板块的热盘，如东部新城的水岸春晖、近东部新城的春来晓园、不限购的慈城新城的宁宸院，动不动“千人摇”“2000人摇”，新推房源均是100%售罄。另外，海曙三江口板块的江汇城更是“3000人摇”，不出意外的话，应该也是妥妥“光盘”选手。

在这些热门板块之外，小港的北仑滨江新城首个新盘礼悦东湾首开，也获得一个不错的去化率——超过80%。

令人意外的是，远在横街的一个新盘锦绣桃源，首开去化率也超过6成——其全装修备案均价只有15100元/平方米，除了奉化滕头的滕上花开府，在一月份结束认购登记的新盘中，再没有比它价格更低的了。

去年底被宣告“跌落神坛”的奉化则继续走冷。1月份，无论地铁金海路站旁的新盘，还是奉化主城区内的新盘，都不复昔日“开盘必光盘”的火爆。

像地铁金海路此前近10次开盘每次都“光盘”的宝龙TOD奉甬新城最新一个盘“澜沁华庭”，308套房源只吸引了不到150人认购登记。机构开盘快报显示，其开盘当天去化率不过20%多点；奉化主城区的伊美尚品小区第二批160套房源，认购登记者只有30多人；滕头的滕上花开府140套房源，更只有1人认购登记……

此外，1月份，孔浦2个新盘滨涛府、滨盛荟分别首开、加推，表现也一般——孔浦这个板块的市场接受度似乎还没有起来。

同样市场接受度不高的还有海曙鄞片区内南邻环城南路高架的新盘。中梁的潮悦南塘小区，在1月份新推第三批共83套房源，认购登记的仅9人。

至于东吴、龙观这些远郊板块，各自在1月份新开的盘也就一个字：冷。

新年伊始，楼市就各种消息不断，特别是在房贷方面，宁波各大银行额度紧张、相继提高房贷利率，并伴随着“认房认贷”的趋严。有评论说，房贷趋紧，是“扼住了楼市的喉咙”。

过完1月份，就是楼市传统的春节淡季。楼市是不是被“扼住了喉咙”？整体热度会不会因此走低？且等春暖花开时节再迎楼市旺季时走着瞧……