

去年市区成交二手房6.3万余套

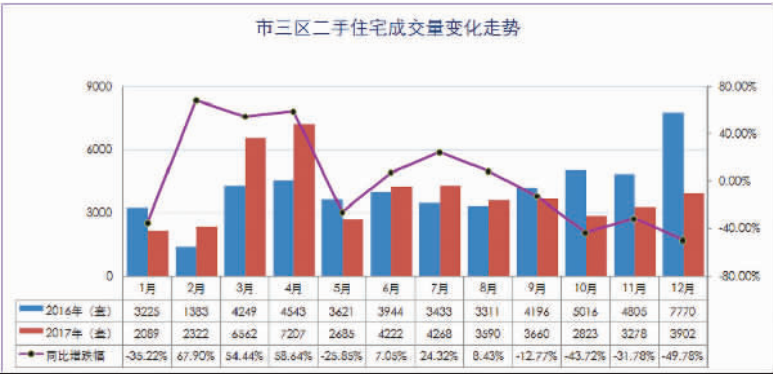
成交量再度超过一手房

鄞州、海曙最活跃，占总成交量七成

在“因城施策”“分类调控”的政策大背景下，去年宁波楼市首现“圈内”“圈外”精准调控政策。同时，大宁波规划格局开启，轨道交通连通市六区，楼市“四面开花”。

市住建委网站数据显示，去年市五区（海曙、江北、鄞州、镇海、北仑）二手房住宅市场共计成交63253套，成交量再度超越新建商品房住宅市场（多成交近万套）。从成交区域来看，鄞州和海曙的成交比重占据市场主导地位，占比分别为48%和24%。

数据来源：南天房产《2017年度二手房市场年报》



二手房价格较为平稳，精准调控效果明显

与一手房市场的“月光盘”“日光盘”相比，二手房住宅市场显得较为“平缓”，市场整体表现为成交活跃、价格平稳。

去年4月23日，宁波限购政策落地，将宁波楼市划分为“圈内”“圈外”两部分。限购政策出台后，“圈内”的房东和购房者双方呈博弈状态，观望情绪加重，房东的有效挂牌量减少，成交量明显回落，购房群体纷纷转战“圈外”市场。

“而‘圈外’则是遍地开花，成交较为活跃。”南天房产市场总监庄艳说，“像海曙城西、江北姚江新城、鄞州下应、镇海骆驼板块等‘圈外’价格低洼区域，受城市核心的辐射影响及购房需求的外溢效应带动，房价补涨明显，成交单价低于1万元的已很难找到。”

去年9月，调控政策加码，规定须持满两年后方可出售，且对非本市户籍居民购房时的个人所得税、社保等方面设置了门槛，不少购房者的购房资格被取消。与此同时，一手房价格节节攀升，导致刚需客户群体向二手房市场转移。

近半购房者是首次置业，90后异军突起

南天房产副总经理郑桂良分析认为，从总体来看，宁波去年的二手房市场呈现四大特点。

首先，从购房需求看，购房主体是首次置业群体，投资客减少。去年年初，在经历了春节前的观望后，二手房成交量在春节后的第二周开始活跃，3、4月份达到高峰。“从我们的统计看，到目前为止，首次置业的客户仍是二手房市场成交的主要群体，约占总成交量的49%。”郑桂良说。随着政府“限购”“限贷”“限售”等调控政策的出台，“圈内”成交量逐渐减少，投资者纷纷离场出局。

其次，议价空间减小，购房成本增加。受多宗土地拍卖成交影响，房东惜售、调价的情况时有发生，二手房议价空间逐渐减小，中心城区二手住宅套均成交面积为100平方米，套均成交总价达150万元/套，同比上涨10万元/套。另外，银行信贷收紧，商业贷款不但取消了优惠利率，而且部分银行还上浮了10%~20%，购房成本增加了不少。

再次，从购房主力看，80后仍是主力，90后入市增速。“从我们今年约12万组（含商品房）购房客户来看，70后购房者向别墅、大平层等豪宅转移，成交比重下滑明显；43.62%的客户是80后，也是当前购房的主力军团；90后异军突起，比上一年增加了12%。”郑桂良说。

最后，从房型看，二居室、三居室最受欢迎。在二手房成交面积中，50~90平方米的二居室和90~140平方米的三居室较受购房者青睐，两者占总成交量的80%。“这两类房屋的共性是小区周边配套齐全，交通较为便利。而140平方米以上的二手住宅相对来说换手率不是很高，成交价格低于同小区市价。”

记者 周科娜

一周楼市速递

上周宁波楼市量价齐升

据上海瑞达思RIDS数据公司提供的数据显示，2018年的第三周（1月15日-1月21日），宁波市六区的住宅成交面积为14.55万平方米，周环比上涨14%，成交套数1171套，周环比上升127.1%。其中，位于江北的姚江金茂府新增188套，位于镇海的东渡玺悦推出166套，成为当周市场供应的主力军。

从土地市场供应来看，上周位于北仑小港的小浹江综合体地块由宁波万楚置业有限公司（万科）以楼面价5640元/平方米、总价9.92亿元拿下。据悉，宁波万科旗下的万楚置业将与中南置业进行合作，小浹江板块未来的值得期待。

据南天房产数据平台显示，上周宁波二手房住宅市场量价齐升，成交均价较前一周环比上升20.4%。从各区域成交量来看，海曙成交占比为30.4%，环比上升34.8%；江北成交占比为28.5%，环比持平；鄞州中心城区占比为38.2%，环比上升18.2%。从成交均价看，海曙成交均价为16519元/平方米，环比上升8.2%；江北成交均为16339元/平方米，环比上升11.2%；鄞州中心城区成交均价为18406元/平方米，环比上升7.9%。上周，“圈内”成交量较“圈外”上升明显，占比为75%和25%，但成交并非集中在某几个板块，而是呈现出百花齐放的态势。

马娟娣

2018年，你最美的回家路



“独在异乡为异客，每逢佳节倍思亲”。年关将至，忙碌了一年的人们从四海归乡，开始一场承载着万千似箭归心的春运，浓浓乡愁都将在这刻释放。

2018年1月30日至31日，美的地产启动“2018最美的回家路”大型春运专车公益活动，全国35城派车，助力广大春节返乡者回家过年。今年的回家路，交通不再紧张，美的地产陪你一路到家！

报名方式：

智美家微信公众号平台报名：关注智美家微信公众号，点击菜单栏“最美专题回家路”，点击“我要报名”，跳转链接后在H5中留下姓名、电话、城市，美的地产工作人员会提前联系您。

报名电话：0574-89086888/0574-83065888/0574-86822222/0574-86009999

紧急通知！紧急清仓！宁波国际会展中心5号馆

宁波电视台 2017第三届品牌服装工厂直销节

岁末彻底清仓甩卖 价格低到你尖叫！

参展品类：裘皮、皮草、双面羊绒大衣、貂绒衫、品牌服装、羽绒服、精品家纺
鞋子箱包、户外系列……

参展品牌：杉杉、罗蒙、洛兹、波司登、唐鹰、莱卡图、莎迪奈尔、杰豹、杰弗卡、
老爷车、路易保罗、巴布豆、金贵鸟、尚丽缘、知日慧、铅笔俱乐部、
未来之星、捷米凡、鳄鱼恤、啄木鸟、JEEP吉普部落……上百个厂家

接厂家通知，即日起至2月13日前最后一次甩卖！不计成本！清光甩空！一件不留！

1月28日下午3:30《阿拉讲大道》主持人
王阿姨、菁菁亲临现场 为您抽黄金 抽电动车

地址：宁波国际会展中心5号馆（宁波江东会展路181号） 服务热线：400-1599-008