

半年时间每平方米 涨了1万元 宁波二手房价格 还会涨吗？

虽然近期有不少专家提醒,房地产市场行情摇摆不定,市民需要理性购房,但吕先生还是考虑再买一套,因为他年初买的那套房子,半年时间挂牌价每平方米已经涨了1万元。那么,宁波的二手房价格还会涨吗?专家对此又是怎么看的?记者梳理了最近一年的宁波二手房市场行情,希望能给打算买房的市民提供一些帮助。

一套二手房,半年涨了1万元/平方米

今年年初,吕先生在青林湾6期给岳父母买了一套88平方米的二手房,高层白坯,价格是1.7万元/平方米。买的时候没考虑别的因素,只想着让岳父母住得离自己近一些。没想到岳父前段时间跟他说,这个小区的二手房挂牌价格已达到2.8万元/平方米。

半年时间1万元,接下来是不是还会涨?吕先生有点着急,因为他原本打算在附近给自己的父母也买一套,可一圈看下来,周边的房源已经没有低价了,即使是隔着机场路稍微往西一点的五江湾小区,挂出的价格也要2.4万元/平方米左右。

吕先生找到中介,中介说,青林湾二手房的价格确实涨了不少,一是买房的人比较多,整体市场的成交价在上涨;二是海曙西的规划提速了,新星区块的生活、教育配套更成熟;三是海曙外国语学校五江口校区今秋将投入使用,青林湾6期可能会划入其中。不过中介同时也告诉吕先生,同一小区房源的挂牌价只能做个参考,楼层、户型、装修情况不同,价格也不一样,像吕先生之前买的那套房子,如今市场成交均价在2.4万元/平方米左右。

南天房产数据平台显示,今年上半年,宁波市区(不包括奉化)二手房累计成交41845套,成交均价在1.9万元/平方米左右。而在去年7月份,成交均价仅为1.5万元/平方米左右。

“影响二手房价格的因素还是比较多的,包括新房市场的状况、购房需求的变化、房东的市场预期等。”21世纪不动产宁波区域分部(宁波立得房产)副总经理刘杰表示,“今年上半年,新房市场成交火热带动了二手房市场,新房库存告急,市场需求开始外溢至二手房,需求多了,价格自然就上涨了。同时,部分市民的‘恐慌性’购房心理,也促使二手房价格不断攀升。”

热门二手房同比涨幅基本超过20%

宁波中心城区二手房的价格涨幅如何?先来看一份来自南天房产的统计数据,这份数据选取了2017年上半年至2018年上半年,宁波城区内二手房成交量较大的部分小区,对比同期成交均价而得出。

| 成交热门小区 | 所属区域 | 2017年上半年 | 2018年上半年 | 涨幅 |
|--------|------|----------|----------|--------|
| 五江湾 | 海曙 | 15300 | 19540 | 27.71% |
| 恒威君尚城 | 海曙 | 13500 | 17275 | 27.96% |
| 天一家园 | 海曙 | 18000 | 21580 | 19.89% |

| 成交热门小区 | 所属区域 | 2017年上半年 | 2018年上半年 | 涨幅 |
|--------|------|----------|----------|--------|
| 天成家园 | 江北 | 15000 | 19200 | 28.00% |
| 云鹭湾 | 江北 | 13500 | 17120 | 26.81% |
| 奥林80 | 江北 | 14500 | 18610 | 28.34% |

| 成交热门小区 | 所属区域 | 2017年上半年 | 2018年上半年 | 涨幅 |
|--------|------|----------|----------|--------|
| 明楼社区 | 鄞州 | 15500 | 18870 | 21.74% |
| 宁兴城市花园 | 鄞州 | 22000 | 28540 | 29.73% |
| 中海国际社区 | 鄞州 | 16000 | 20200 | 26.25% |
| 锦悦湾花苑 | 鄞州 | 22000 | 27600 | 25.45% |
| 盛世天城 | 鄞州 | 18500 | 22500 | 21.62% |
| 万科金色水岸 | 鄞州 | 19500 | 23700 | 22.54% |
| 雅戈尔明洲 | 鄞州 | 26000 | 33800 | 30.00% |

从这份数据来看,中心城区二手房热门成交小区成交均价同比涨幅基本超过20%,大部分涨幅趋近30%。海曙区以及原江东区域的老小区,价格也随着整体市场行情有所增长,目前成交均价基本稳定在2万元/平方米左右。鄞州区的成交活跃度相对最高,相关数据显示,今年上半年中心城区二手房交易中,鄞州区的成交占比达46%左右。同时,去年4月宁波限购政策施行后,限购圈外的楼盘成交量一路上行,成交均价也呈现“补涨”状态,姜山、高桥、集士港、洪塘等板块涨幅明显。如今,中心城区和周边板块的价差已经明显缩小。

不是所有的二手房都在“猛涨”

对于有着多年房产中介经验的顾先生来说,即便是整个市场行情一片欣欣向荣,他也知道手中的哪些房源价格依旧“波澜不惊”。比如银杏四季的二手房,虽然位于中心地段,教育配套资源好,但房龄相对较长,基本是大户型,总价较高,这样的房源挂出去,咨询的人也不多。

“一个小区的房价会不会涨,跟市场实际需求有很大关系,一般选择购买市中心老小区、次新小区的购房者,主要诉求是教育资源的配套,大户型反而不好卖。”顾先生说,“如果是单纯想要就读对口的学校,与银杏四季近在咫尺的白衣小区,成交情况就好得多,主要是白衣小区多是小户型,虽然均价不低,但总价要比银杏四季低不少。”

据了解,目前银杏四季的二手房挂牌价在2.3万元/平方米左右,白衣小区二手房的售价为2.2万-2.5万元/平方米。

二手房价格还会涨吗?

“二手房的市场行情跟新房的差别很大,对政策、市场、供需等因素的反应,会有一个相对较长的周期。”刘杰说。

之前也有业内人士分析指出,虽然前两个月甬城的二手房成交均价依然保持着稳步提升的态势,但很有可能是上半年“楼市火爆”的市场惯性所致,也就是说,购房者依然在入市和观望之间徘徊,房东对市场的预期依然乐观。

有专家认为,事实上,甬城楼市的销售“疲态”已渐渐显露,从近期土地拍卖市场、新开楼盘去化速度等方面来看,都传递出市场趋于理性的信号。另一方面,6月份开始,二手房成交量已呈现逐步下降的态势,随着楼市“传统淡季”的到来,二手房市场可能会进一步降温。“如果购房者热情逐步减退,成交量继续向低位滑行,房东的出售意愿开始趋于迫切,那么,二手房的价格也并非会一直坚挺。”南天房产运营部经理张鑫科这样认为。

见习记者 余涌