

2018年宁波楼市大数据： 成交12万套 房价迈入“2万+”时代

起伏之后“拐点”现 以理性思维挥别2018年

“从疯狂到理性”，这也许是对2018年宁波房地产市场的合理概括。

自2016年“去库存”带来的楼市升温，宁波的住宅开发、销售成交、住宅价格水平出现了较大幅度增长，虽然国家在2017年定下了“房住不炒”基调，但由于市场惯性，2018年上半年的宁波楼市依然火爆异常。

但到了2018年下半年，随着限购限贷限售叠加，土拍收紧，加之大的经济环境以及购房潜力透支等因素影响，楼市迅速降温至“冰点”。土拍趋冷，成交下滑，四季度开盘平均去化率创下了39%的历史新低，不少楼盘通过打折促销、推出特价房等方式以价换量。

有业内人士分析称，历经了约两年半的楼市上涨期至此基本宣告结束，市场进入相对“稳定”的调整期。

年度数据 住宅均价破2万元，土拍均价破万元

据华星研策的数据统计，2018年宁波市六区商品房住宅成交面积648万平方米，成交套数超6万，成交总金额为1402亿元。值得注意的是，2018年的成交面积较2017年同比下降了15%，但成交总金额却同比上升了3%。不难看出，2018年的平均房价依然在涨。

确实，在2018年上半年，对于房价上涨预期所引发的“恐慌性购房”成为当时的一大标志性事件，那么在刚刚过去的2018年中，宁波的房价究竟涨了多少呢？

一份来自迪赛宁波市场部的调研报告显示，2018年宁波市五区（海曙、江北、鄞州、北仑、镇海）商品住宅成交均价为22978元/平方米，与2017年的18832元/平方米相比，上涨幅度高达22%，宁波

中心城区房价迈进“2万+”时代。

有业内人士指出，2018年上半年住宅成交均价23367元/平方米，下半年降至22318元/平方米，可见随着楼市转冷，整体库存量的触底回升，宁波的房价也结束了大幅上涨的周期，开发商的定价策略将逐步转向理性。

在土拍市场，2018年宁波土拍市场呈现出“退热”趋势。2018年市五区住宅+商住用地成交平均楼面价为10695元/平方米，同比上涨9%，相较前两年涨幅明显放缓。在土拍成交溢价率方面，2016年平均溢价率为42%，2017年为69%，2018年只有19%，尤其是2018年下半年，底价成交甚至流拍的情况屡见不鲜，开发商拿地更加谨慎。

年度热点 周边板块“价值崛起”

回顾2018年的宁波房地产市场，有一个很明显的特征是“外围板块楼盘带动市场增量”。

小港的奥园·誉湖湾全年保持热销，洪塘的中旅城、宝龙世家即便在下半年几乎“冻结”的市场状态下，依然实现了“逆市翻盘”。此外，还有如北仑的龙湖星海彼岸、庄市的万科蓝色东方等一大批“热销盘”，也均位于中心城区以外的新兴板块。

业内人士分析认为，随着宁波城市规模的进一步提升，城市交通尤其是轨道交通的建设进程加快，再加上“限购、限价”政策的影响，周边新兴板块的“价值”凸显，房地产市场活跃度显著上升。尤其是

是奉化、杭州湾区域，投资开发额、新开工面积、土地购置面积增速等指标快速增长。

2018年5月，奉化、杭州湾新区开始实行2年限售政策，两地的房地产市场开始逐步回归理性发展。

此外，据迪赛宁波统计，2018年宁波成交面积涨幅排行榜和成交均价涨幅排行榜前十的板块中，有8个板块位于限购圈外，五乡、姜山、小港、集士港、庄市、慈城、洪塘、石碶等板块成为2018年“C位出道”的新兴板块。

存量房市场 近年来房价涨得“最快”的一年

“在同一个小区买一套二手房，2018年年初的买入价和年中的买入价，差距不是一般的大。”不少在2018年买二手房的市民都会发出这样的感慨。

受房地产市场整体趋势影响，以及宁波2018年2月发布“户籍新政”的刺激，去年上半年，甬城存量房市场迅速火热，虽然下半年起购房者观望情绪浓厚，但从全年数据来看，已然达到了近年来的

历史高位。

据南天房产统计显示，2018年全市存量住宅成交量约65000套，创下历史新高。成交均价也由2016年的13538元/平方米、2017年的14814元/平方米，一路攀升至18342元/平方米。综合来看，2018年无疑是近年来房价涨得“最快”的一年。

展望2019 一个“稳定而理性”的市场

从2018年甬城楼市的成交结构上来看，120-140平方米户型占总数的47%，涨幅约10%；总价300万-400万元的成交占到23%，涨幅约8%，由此可见，在人居消费需求不断提升以及“房住不炒”的基调下，改善型需求得到持续释放。

“随着开发商对产品定价的理性回归，未来一段时间内，限购圈内的中高端改善型楼盘竞争力可能会进一步提升。”宁波百隆房产总经理谢耀生表示。

而从2018年的土拍市场来看，圈内地块成交总面积同比去年上升了73%。对此，业内人士分析，随着这些项目的逐步入市，2019年宁波楼市的焦点或从圈外刚需型楼盘转向圈内改善型楼盘，购

房者的需求更趋理性化和高标准化，而这将考验开发商的产品力和综合营销能力。

在宏观市场层面，经历了2017年的上行、2018年的“拐点”后，如今部分政策的调控目标开始从抑制房价上涨调整为确保楼市稳定。在“房住不炒”基调不变的背景下，2018年年底举行的中央经济工作会议提出“要构建房地产市场健康发展长效机制”，“因城施策、分类指导”，可以肯定的是，2019年短期调控与长效机制之间的衔接将更为紧密。同时，在土地供应、金融政策、税收改革等机制的共同影响下，市场回归理性和稳定将是顺势所趋。

见习记者 余涌



2018年宁波市五区销售套数排行榜

排名	楼盘	销售总套数
1	奥园·誉湖湾	1641
2	中旅城	1639
3	龙湖星海彼岸	1523
4	董天府	1402
5	绿城杨柳郡	1372
6	绿地观堂	1187
7	万科蓝色东方	1074
8	银亿朗境	959
9	中铁建·青秀澜湾	921
10	上湖城章	902

2018年宁波市五区销售金额排行榜

排名	楼盘	销售金额 (亿元)
1	董天府	52.1
2	绿城杨柳郡	39.4
3	上湖城章	36.3
4	万科·欢乐海岸	35.9
5	中海·宁波湾	34.5
6	华润·万象府	33
7	中铁建·青秀澜湾	32.5
8	绿地观堂	32.3
9	融创·涌宁府	31.1
10	姚江金茂府	31

以上数据来源：迪赛宁波