

4月新房成交量超过6000套 新盘整体去化率达78%

均价低于2万元/平方米的新房大量入市

“最近楼市怎么又火了？好在我2月份的时候咬咬牙把房子买了，不然购房成本又高了。”市民冯先生说。

来自华星研策的数据显示，4月份宁波市六区新建商品住宅成交6786套，环比上升34%，同比上升8%；成交均价22513元/平方米，环比下跌2%，同比上涨6%。

上月成交6786套，刚需新房大量入市

市民冯先生看中了海曙区某个新开楼盘。“刚过完春节，这个楼盘均价比之前优惠了1500元/平方米，我怕3月份情况会有变化，就赶紧买了。没想到楼市回暖这么快，现在这个楼盘已经取消优惠了。”

据华星研策的统计数据，宁波市六区2月份成交1311套，3月份成交4897套，4月份成交6786套。

“目前这个态势，有点像去年三四月份火爆时的样子。不过今年4月份成交量大幅度上升的主要原因是刚需房的大量供应。如果你房产做久了，就会发现一个规律：这个阶段以改善型为主，下个阶段可能就会转为刚需型。”一位房地产行业资深人士分析说，“去年大量供应的是改

善型住宅，总价高，很大一部分刚需群体的需求受到压抑。而最近这两个月，宁波市场上推出了大量均价在2万元/平方米以下的刚需型住宅，刺激了市场需求。”

据了解，保亿未来风景里、御海天下、万科云谷、中旅城等均价相对较低的热点楼盘，每一次新开盘或加推，去化速度都很快，几近售罄。据统计，4月份我市开盘或新推约15次，整体去化率78%。其中，均价低于2万元/平方米的楼盘就有6个，比如万科云谷、未来广场以及3个位于奉化的楼盘。

据介绍，本月将有18个楼盘计划开盘新推，不少是位于奉化、北仑、镇海、江北等地的刚需楼盘，刚需住宅占比超过六成。

二手房市场，业绩好的业务员4月份收入翻倍

“最近生意很好，很多业绩好的业务员，4月份的收入比3月份多了一倍，最高的拿了18万元，我们总算是熬过来了。”某二手房中介机构区域经理小金说。小金表示，按照以往的经验，每年三四月份都是房产销售旺季，但自去年下半年楼市下行，中介的生意也不好做，有些业务员甚至离职了。“过春节时还担心开年后要继续喝几个月西北风，现在总算松了一口气。”

据南天房产数据平台显示，4月份市中心城区二手房市场呈量价齐升态势，该机构上个月二手房成交量环比上升14%，同比下降3%；成交总金额环比上升21%，同比上升10%。

成交均价方面，4月份市中心城区二手房成交均价20968元/平方米，环比上涨9%，同比上涨25%。从各个区域看，鄞州区成交均价23706元/平方米，环比上涨6%；海曙区成交均价20968元/平方米，环比上涨9%；江北区成交均价18998元/平方米，环比下跌5%。

南天房产相关负责人庄艳表示，4月份宁波二手房市场延续了3月份的成交势头，但“房住不炒”的大基调并未改变，后续市场还会以稳为主。“从月度成交分析，近两个月的二手房成交均价环比上涨幅度并不算大，市场整体还是平稳的。大家不必过分担忧。”庄艳说。

记者 钟婷婷



宁波晚报万家网来啦

2018年年末，在房改20周年之际，宁波晚报在市房协的支持下成立了万家网(<http://fang.nbwbw.com>)，并在旗下所有微信端和报纸、户外新闻端口开设链接，方便市民通过手机看房。

宁波晚报在宁波拥有广泛的粉丝基础和口碑传播力，仅微信矩阵粉丝就达300万。房地产是百姓最关心的重要民生话题之一，宁波晚报在城市规划、区域规划、楼盘质量等方面的专业新闻报道成为市场主流声音。

宁波晚报万家网依托媒体公信力，只选择宁波知名的二手房中介机构作为房源发布合作的战略伙伴，所有房源均在房管部门拥有备案核验码，以权威、真实、可靠为宗旨。

万家网的成交数据与市住建部门官方网站实行同频，政策准确、成交真实，同时帮助战略合作伙伴实现品牌提升，战略合作单位将在万家的全媒体推广中获得社会美誉度，强化其社会影响力。

宁波晚报万家网将在2019年下半年推出线上同步尾盘销售和团购活动，通过与战略合作品牌的深度合作，建立“公信力加持+线上预定+门店成交”的落地合作模式，实现多方共赢。敬请关注。

见习记者 马娟娣

一周楼市速递

新房、二手房 成交均价保持稳定

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，宁波市六区上周(4月29日-5月5日)共成交新房1363套，环比下降22%；成交均价21466元/平方米，环比下跌3%。

从成交区域看，江北区共成交415套，排名第一；奉化区共成交348套，排名第二；鄞州区共成交232套，排名第三。

从具体项目看，位于江北区的万科云谷项目共成交301套，排名第一；位于奉化区的保亿未来风景里项目共成交177套，排名第二；位于北仑区的万科未来广场项目共成交78套，排名第三。

据南天房产数据平台显示，上周市中心城区二手房成交量环比下降16%，成交均价21735元/平方米，环比上升2%。其中，海曙区成交均价19175元/平方米，环比下降3%；江北区成交均价22164元/平方米，环比上升10%；鄞州区成交均价23458元/平方米，环比持平。

见习记者 马娟娣 通讯员 庄艳

钟公庙一地块出让 创鄞州新城宅地单价新高

昨天，位于钟公庙的鄞州区YZ07-03-h3地块挂牌出让，最终以“20750元/平方米(封顶价)+配建4700平方米人才安居房”，被央企中交拿下。

该地块东面紧邻金海嘉园小区，南靠董山西路，北靠后庙路，距宁南路不过200米，沿宁南路走三四百米就是鄞州万达广场，周边有龙湖天琅、旭辉铂宸府等楼盘。

该块地是纯住宅用地，用地面积37755平方米，建筑限高80米，容积率为1.0-1.8。按照最高容积率算，日后可以建成一个总体量约6.8万平方米的楼盘。

最近土地市场趋热，4月初，融创宁波府对面的东部新城核心地块被绿城拿下，楼面价20750元/平方米，配建人才安居房21200平方米，按建安成本7000元/平方米计算，考虑到其他配套设施，实际楼面价不超过2.8万元/平方米。

4月底，海曙原高塘四村地块被中海拿下，楼面价20750元/平方米，配建人才安居房28500平方米，按建安成本7000

元/平方米计算，实际楼面价超过2.8万元/平方米，创出宁波地价新高。

昨天出让的这块钟公庙宅地，成交总价约14.1亿元，测算实际楼面价不到2.3万元/平方米。虽然没有超越上述两宗地块，但也创出了鄞州新城宅地单价的新高。

安居客平台数据显示，该地块周边新盘、二手房的售价都不低。龙湖天琅均价超过4万元/平方米，旭辉铂宸府约3.2万元/平方米，华茂悦峰约4万元/平方米，东方雍华府均价2.7万元/平方米，都市森林在2.9万元-3.1万元/平方米。老小区房价相对便宜点，慧和家园、金海嘉园、碧云天等，均在2.3万元-2.6万元/平方米。

“在地价决定房价的惯常论调下，最近这段时间接连成交的高价地，被认为将重构宁波楼市的房价格局，或者说，宁波房价的‘天花板’就要被打破了。”一位资深房产观察人士说。

记者 钟婷婷