

去年市六区二手住房总成交量创历史新高

各区二手房成交最多的小区都在哪里?

从均价来看,镇海二手房升值最快

这组数字,关乎房子

各区二手住房成交前三的小区及成交均价

鄞州

- 1.明楼社区 成交均价 **24020** 元/㎡
- 2.忆江南 成交均价 **25140** 元/㎡
- 3.中海国社 成交均价 **27228** 元/㎡

海曙

- 1.尹江岸 成交均价 **23229** 元/㎡
- 2.五江湾 成交均价 **24606** 元/㎡
- 3.汪弄小区 成交均价 **23928** 元/㎡

江北

- 1.云水湾 成交均价 **21566** 元/㎡
- 2.慈湖人家 成交均价 **14777** 元/㎡
- 3.三水湾 成交均价 **24918** 元/㎡

镇海

- 1.风景九园 成交均价 **16292** 元/㎡
- 2.公元世家 成交均价 **23399** 元/㎡
- 3.合生国际城 成交均价 **21225** 元/㎡

北仑

- 1.世界湾花园 成交均价 **24873** 元/㎡
- 2.银星苑 成交均价 **13741** 元/㎡
- 3.中央风景大厦 成交均价 **10447** 元/㎡

奉化

- 1.金钟小区 成交均价 **15421** 元/㎡
- 2.东郡尚都 成交均价 **17922** 元/㎡
- 3.梁王家 成交均价 **15106** 元/㎡



扫描二维码,可看更详细的报道

2019年市六区二手住房成交均价和成交套数

鄞州 12月均价 **25878** 元/㎡
全年涨幅 **6.50%**
全年成交套数 **27786** 套

海曙 12月均价 **23538** 元/㎡
全年涨幅 **18.2%**
全年成交套数 **17039** 套

江北 12月均价 **22360** 元/㎡
全年涨幅 **3.32%**
全年成交套数 **7999** 套

镇海 12月均价 **21137** 元/㎡
全年涨幅 **55.67%**
全年成交套数 **9848** 套

北仑 12月均价 **16253** 元/㎡
全年涨幅 **6.24%**
全年成交套数 **8589** 套

奉化 12月均价 **14059** 元/㎡
全年涨幅 **-12.79%**
全年成交套数 **5382** 套

刚刚过去的2019年,相比于奉化、庄市、洪塘、东钱湖等板块的新盘动不动就“千人摇”“万人摇”“日光”,市区二手房市场似乎有些低调。但宁波市房管中心的数据显示:2019年市六区二手住房总成交76643套,创历史新高,比商品住房的64568套高出1.2万余套。在2019年市区住房总成交套数中,二手住房的占比高达62%。

市区住房成交套数的官方统计,是从2004年开始的。2004年—2018年,统计区域中不包含奉化;2019年,首次加进了奉化。

在数据同质可比的基础上,单看除奉化外的市五区二手住房成交套数,记者注意到——

自2016年宁波楼市本轮牛市启动至今的4年间,市五区二手住房总成交套数约为26.5万套。而从2004年至2015年,市五区二手住房总成交套数约为27.1万套。最近4年市五区的二手住房成交量,已接近此前12年的总和。

可以说,当今宁波楼市的“主力军”已经是二手房了。我们借本地知名房产中介南天房产刚出炉的一份年度报告,来看看过去一年里市六区二手住房的成交情况——包括每个区的成交套数、成交均价以及成交量靠前的小区名单。

鄞州:量价均居各区第一

2019年,鄞州区存量住宅共计成交27786套,占市六区成交总量的36.25%,成交量居六区之首。

成交均价方面,从1月的24299元/㎡,上涨到12月的25878元/㎡,累计上涨1579元/㎡,涨幅6.50%。单就二手房绝对均价看,鄞州区同样居六区之首。

有些出乎意料的是,鄞州区二手房成交量排第一的小区,不是金色水岸、东湖花园、中海国社这些大盘,而是不怎么起眼的明楼社区。

海曙:全年二手房价涨幅18.2%

2019年,海曙区存量住宅共计成交17039套,占市六区成交总量的22.23%。二手房成交均价从年初的19913元/㎡,上涨到12月的23538元/㎡,累计上涨3625元/㎡,涨幅18.2%——有点高,但还不是最高的。

同样有些出人意料的是,海曙区二手房成交最多的小区,不是青林湾、五江湾这类大且有学区概念的小区,而是尹江岸。

江北:成交量有点低

2019年江北区存量住宅共计成交7999套,占市六区成交总量的10.44%——在除奉化外的五区里,江北二手房成交量是最低的。二手房成交均价从1月的21642元/㎡,上涨到12月的22360元/㎡,累计上涨718元/㎡,上涨幅度为3.32%——涨幅同样居五区末位。

值得关注的是,江北二手房成交多的小区,不是老城区的老旧小区,也不是湾头、三江口那一带,而是机场路以西的姚江新区、奥体、慈城等板块。

镇海:全年二手房价涨幅近56%

2019年镇海区存量住宅共计成交9848套,占市六区成交总量的12.85%。

镇海的二手房价全年涨得很凶猛——成交均价从年初的13578元/㎡涨到12月的21137元/㎡,累计上涨7559元/㎡,上涨幅度高达55.67%!

镇海成交二手房最多的小区,既不在镇海新城的庄市、骆驼,也不在老城区,而是在新城老城交界处的风景九园。

北仑:相对波澜不惊

2019年北仑区存量住宅共计成交8589套,占市六区成交总量的11.21%。二手房成交均价从1月的15298元/㎡,上涨到12月的16253元/㎡,累计上涨955元/㎡,上涨幅度为6.24%。

尽管整体上量价表现均不甚抢眼,但北仑成交二手房最多的世界湾花园,是前一轮宁波楼市熊市中最先大幅降价的。2012年春天,世界湾花园大降价时的均价是每平方米7000多元,对比一下现在的成交均价,是不是恍若隔世?

奉化:二手房成交均价下跌

2019年奉化区存量住宅共计成交5382套,占市六区成交总量的7.02%。

2019年奉化新盘几乎逢开必“光”、一房难求,而二手房的成交均价却是跌的——从年初的16120元/㎡起,每月成交均价均有不同程度的上下波动,至12月为14059元/㎡,下滑2061元/㎡,下跌幅度为12.79%。这可能与奉化各街道、乡镇的二手房价格差距比较大有关系。

奉化二手房成交量排前十的小区,多数集中在奉化主城区。

特别说明

相比一手房,二手房量大,房与房之间的差异也大,地段、房龄、面积、内部装修、是否带车位车库、是否有学区概念、是否有增值税个税等因素,都会影响到一套二手房的最终成交价格。所以,以上南天房产的统计数据,仅作参考。