

# 宁波四年大数据告诉你 这些热门区域,哪里二手房价涨幅最大

昨天,宁波市规划设计研究院发布了一份全市二手房价大数据分析报告。该报告基于2016年10月至2020年9月这4年间宁波市各小区每月房价(共计4468条小区数据),同时对比全国主要城市每年房价数据,对宁波各大区域的二手房价变化情况,作了详细分析。

## 房价

先看房价,毫无疑问,老三区最贵。

从各个区县2020年9月份的二手房挂牌价中可以明显看出,市六区里,鄞州区、江北区和海曙区房价最高,分别为30349元/㎡、27226元/㎡和26518元/㎡,奉化区最低。

从各个区县来看,鄞州多在2万元-4万元/㎡,海曙、江北和镇海区房价多在2万元-3万元/㎡,其他各区县小区房价

以1万元-2万元/㎡区间为主。

通过对比,我们发现,中心城区房价呈现集聚趋势。鄞州区的高房价小区最多,主要聚集在东部新城、鄞州实验中学附近、百丈、白鹤、明楼、长丰、钟公庙、下应等;海曙区的高房价小区主要集中在月湖周边、西门街道的后河小区附近以及青林湾小区周边;江北区则主要集中在湾头、天水广场、余姚江边。

## 涨幅

虽然宁波这四年各区域的二手房价都有了不低的涨幅,但谁是第一名还要看统计结果(参见右图)。

镇海区之所以涨幅最高,一方面是2016年房价基数较小属于价值洼地,另一方面则是距离中心城区较近(镇海新城与高新区仅有一江之隔),且本身学区较好,而且又处于限购圈外,因此一直处于楼市热门板块。近4年宁波小区涨幅前10名,镇海占8个。

从宁波市域来看,各小区近四年涨幅超过一倍的小区数量占统计小

区的一半以上。

中心城区的各个小区的近四年涨幅热力分布图可以明显看出,镇海区的蛟川、骆驼及鄞州区的姜山涨幅最高,超过了150%。相比其他地区,限购圈外围附近地区涨幅偏高,其他周边如春晓街道、咸祥镇和奉化城区等地的涨幅相对较低。

宁波市自2017年4月24日起施行区域限购限贷,画出了宁波第一个限购圈。这个圈在很大程度上降低了老三区在圈内范围的涨幅。

## 新增人口和地价

从近10年的房价总涨幅来看,宁波的涨幅并不高,仅为64%,在主要城市中排名靠后。

而从全国主要城市的年涨幅来看,受相关政策影响,各城市涨跌趋势呈周期性变化,比如2012年、2013年上涨,而2014年和2015年下跌,2016年又重新高涨,2018年和2019年行情放缓。

不过,2018年-2020年在其他主要城市年涨幅放缓的情况下,宁波的房价年涨幅依旧坚挺,均位于主要城市前列。

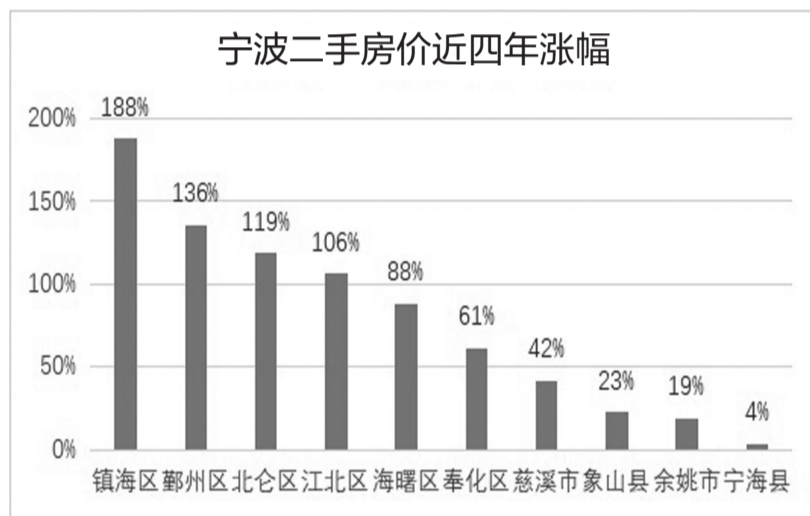
近四年,宁波的常住人口增长率稳步上升,且2017年、2018年的增长率在14个主要城市中处于第六位,

2019年处于第三位,超过了大部分城市。人口的变化带来了住房供需关系的变化,进而影响了房价。

从居住用地土地价格的角度看,2015年宁波的居住用地土地价格出现下跌,而2016年-2019年,居住用地土地价格大幅上涨。要知道土地价格的变动直接影响着开发商的成本,从而影响了价格的变动。这也是造成宁波近几年房价持续上升的主要原因之一。

至于为什么近几年地价猛涨?主要是基于人口、政策、经济等因素,让开发商看好宁波的未来市场,吸引大量特别是外地房企纷纷来抢滩,导致地王频出。

记者 曾梅



## 本期民生商品 价格互有涨跌

本报讯(记者 谢斌 通讯员 李莉) 11月9日,宁波市发改委公布了新一期民生商品价格监测信息。据监测,与上期(10月27日~11月2日)相比,本期(11月3日~11月9日,下同)列入民生商品价格信息公布范围的9家超市49种商品价格总水平上涨0.08%,10家菜市场98种商品价格总水平下跌1.00%。

本期超市商品价格总水平上涨0.08%。在49个监测品种中,价格环比上涨的有13种、持平的有24种、下跌的有12种。从种类来看,水

果、蔬菜、食用油类均价分别上涨3.60%、0.52%、0.29%;蛋、调味品、奶粉类均价持平;鱼、肉、方便面、大米、牛奶类均价分别下跌1.95%、1.81%、0.94%、0.60%、0.04%。

本期菜市场商品价格总水平下跌1.00%。在98种监测品种中,价格环比上涨的有13种、持平的有39种、下跌的有46种。从种类来看,调味品、豆制品、食用油类均价持平;肉及制品、蔬菜、水产品、蛋类均价分别下跌1.79%、1.48%、0.64%、0.39%。

商品	规格	海曙中心菜市场	东裕菜市场	南苑菜市场	华严菜市场	白鹤菜市场	孔浦菜市场
猪肉	精瘦肉	29.00	30.00	28.00	28.00	30.00	29.00
蛭子	鲜活	17.00	18.00	20.00	20.00	22.00	22.00
紫菜	干燥	76.00	50.00	55.00	55.00	50.00	60.00
鸡蛋	新鲜完整	5.50	5.00	6.00	6.00	6.00	5.50
大白菜	新鲜一级	2.00	2.50	2.50	3.00	2.00	2.50
韭菜	新鲜一级	5.00	5.00	5.00	6.00	5.50	4.50
黄瓜	新鲜一级	3.20	4.00	5.00	5.50	5.50	4.00
南瓜	新鲜一级	2.50	2.50	5.00	4.50	4.00	3.00
丝瓜	新鲜一级	5.00	6.00	7.00	7.00	5.00	5.00
胡萝卜	新鲜一级	3.00	3.50	5.00	4.50	3.50	4.00
尖椒	新鲜一级	5.70	6.00	5.00	6.00	6.00	7.00
茄子	新鲜一级	5.80	6.00	8.00	7.00	7.00	6.00
青椒	新鲜	6.70	6.00	6.00	6.50	8.00	6.00
西红柿	新鲜一级	4.40	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00
长豇豆	新鲜一级	5.20	5.00	8.00	7.00	6.00	5.00
四季豆	新鲜一级	7.80	7.00	9.00	11.00	8.00	10.00
花菜	新鲜一级	5.40	6.00	5.00	5.50	6.00	6.00

单位:元/500克

## 计划停电预告

### 11月16日 星期一

海曙区 西湖花园3号配电室1号变、2号变、3号变、4号变(9:00-16:30);前元1号公变、粮能粮食5320392165、东方巴士5310220271、前虞村合作社5002217130(9:30-16:30);横涨老年室公、中国联通5310300449、横涨村4号公、横涨村8号公(8:30-16:30);山水泵1号公变、山下新村1号配电室1号公变、山下新村2号配电室1号公变、山下新村2号配电室2号公变(8:30-14:30)

江北区 高速交警5005003545(8:30-16:30)

### 11月17日 星期二

海曙区 天一家园2期4号、5号箱(9:00-17:00)

江北区 大通开发5005003544(9:00-16:30)

### 11月18日 星期三

海曙区 天一家园5期1号、2号箱变(9:00-17:00);5318058425泰禾制冷、城综横街15号公变(8:30-16:00)

江北区 慈城镇毛岙村、毛力村(8:00-16:00);路灯箱变5005061407(8:30-16:30);康洁食品5001795593(8:30-16:30)

### 11月19日 星期四

海曙区 俞家村10号公变、俞家村2号公变、俞家村12号公变、俞家村17号公变(8:30-16:30);横街镇桃源村一带,5310321230耐火保温,5310321100杨观桥经合社,5310321160鑫成,5320109868浩力,5320195840长城沥青(8:30-16:00)

江北区 孔浦街道宁波通途投资开发有限公司,中兴大桥路灯(9:00-16:00);慈城镇民丰村(8:00-16:00);洪塘街道电商投资5005202162(8:30-16:30)

### 11月20日 星期五

海曙区 城综横街40号公变陪停(8:45-16:00);山下庄村一带、新瑞5318108160、铁塔5318072183(8:00-16:00)

江北区 洪塘街道横山村(8:30-16:30)

### 停电预告补充:

取消:11月13日 星期五  
杭州湾新区 兴慈四路路灯变、浙江联通、浙江移动(8:45-16:30)  
国网宁波供电公司  
网址:95598.zj.sgcc.com.cn