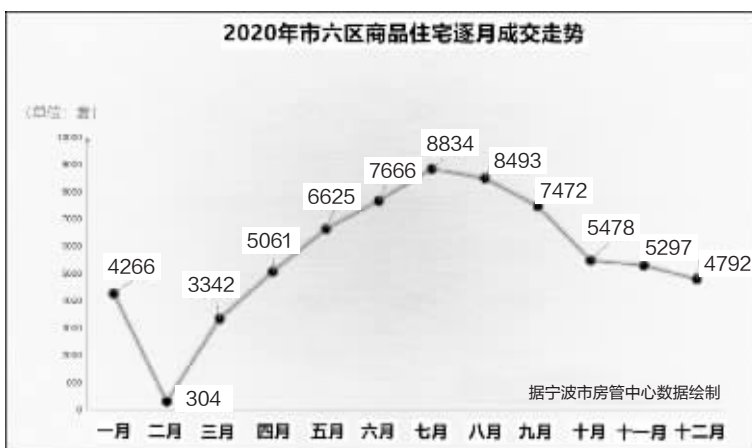


### 回顾

## A 市六区新房成交量创历史新高 但市五区成交量不到高峰期的八成

2020年,市六区共成交141112套住房,比2019年减少了99套。其中,新建商品住宅总成交套数67630套,比2019年增加3062套,增幅4.72%;二手商品住宅总成交套数73482套,比2019年减少3161套,降幅4.12%。

从数据看,2020年市区的新房成交量创历史新高,二手房差一点,没有超越2019年,但成绩也算不错。



不过,需要注意的是,房管部门的市区住房成交记录始于2004年;在2019年之前,统计的都是市五区(除奉化外)范围内的成交套数。而2019年、2020年,奉化楼市显然已经成为一个重量级的存在。

房管部门数据显示,2020年,奉化新房成交总套数是22023套,占到市六区总成交套数的32.6%,比2019年的20421套,有约8%的升幅。相比之下,奉化的二手房市场存在感还很弱,2020年全年才成交了5069套,还不到市五区成交量的一个零头。



从上图可以看到,虽然去年宁波楼市让大家觉得很火热,但市五区新房的成交套数还不到2016年的八成。

这当然与城市扩大、原先的较远区域经过多年开发建设后已经完成城市化,进而可开发土地减少、新房供应量日益走低有关。像东部新城核心区、湾头、镇海庄市这些板块,现在已鲜有新盘出现。而在老城区内,如果不是上一轮“棚改”拆迁出了一些地块,新建的楼盘也同样会很少。

相对应的是,在新盘变“旧”后,近五年市五区的二手住房成交量持续维持在高位。或许,宁波楼市很多板块内的新盘,慢慢都需要“且买且珍惜”了,然后一起迎接二手房时代的到来。

## B 超六成新盘,无房户中签率100% 近两成新盘认购人数少于百人

从去年的月成交量可以看到,宁波楼市有很明显的两个分界点:一是疫情发生后的2月份,二是楼市调控政策出台的7月份。

市区新房、二手住房的成交量,都是从2月份之后迅速爬升,到7月份达到全年最高点。

在7月份之后的时间段,如果比较其中最低点的成交量和7月份的成交量,不管是新房还是二手住房,都几乎接近腰斩。

成交量上的此种变化,正是新政前后市场气氛变化的反映——从“抢房”到挑房。

其中,无房家庭优先购房政策的出台,对缓解市场紧张气氛,可以说起到了至关重要的作用。

记者对照市房产交易信息服务网公开数据,对无房家庭优先购房政策出台后到2020年年底的这段时间,市六区全部新盘认购情况作了一个统计。

整体上看,市六区共有106批次的新盘完成网上认购登记,推出的住宅房源总数是4.1万余套,认购总人数接近7.4万,市场热度显然挺高。

但细分无房户和有房户,两者的买房难易程度,差别很大。

106批次新盘中,供无房户的住宅房源是22500余套,而认购人数1.8万人不到。抛开少数热盘,从整体上看,无房家庭基本上想买就能买到。统计显示,无房家庭中中签率为100%的新盘多达67批次,占比63%。

而供有房家庭的商品住宅房源总套数为1.8万余套,而有房家庭的认购总人数超过5.4万,整体中签率35%不到。即便如此,还是有50批次新盘的有房家庭中中签率为100%。

应该说,在调控新政之后,除了少数超级热盘,市区多数新盘并不见得特别难买到。

同时,新政之后就,市区新盘的高度分化,记者统计发现,有6批次新盘的认购登记人数为零;认购人数少于100人的更是多达21批次,占比近两成。其中,多数为奉化滨海板块、春晓-梅山板块的新盘,还有个个别位置临高架或高速等、居住环境相对不佳的新盘。

现在,我们回望2020年端午前后但凡是新盘就会被“抢”的景象,回望调控新政之前引起轰动的星旅城的“万人摇”,有没有点恍惚之感?