

# 二手房成交量跌回十年前 新房“光盘”成为“过去式”

宁波市房产市场管理中心昨天发布十月份全市住宅成交数据。市区二手住房成交量“七连跌”，已经跌到了十年前的水平。数据显示，十月份市六区共成交二手住房1358套，环比跌幅26.4%、同比跌幅74%——仍然是一种加速下跌的状态。

## 二手房难卖——目前还看不到触底迹象

除奉化外的市五区，二手住房只成交了1187套，险守千套关口。不计有春节因素影响的月份和去年疫情最烈的月份，这是自2012年五月份以来最差的一个月，可以说已经跌回了十年前的水平！

事实上，自有房管部门数据统计的2004年至今，18年间，市五区二手住房成交低于千套的月份，总共不过27个，且主要集中在有金融危机因素影响的2008年，以及上一轮长达5年的宁波楼市“熊市”刚开始的2011年。

截至昨天，市五区二手住房挂牌总套数接近7.5万套！而据房产中介人士判断，在房地产税试点启动，以及限售期满的次新房日益增多的情况下，接

下来二手住房的挂售量，还有可能爆发式增加。

影响二手房购房需求的诸因素中，限购政策，目前还看不到放松的可能；房贷政策，尽管在监管层吹风之后，甬城个别银行的房贷额度已有所宽松，但全面放松还需等待。有房产中介人士表示，即便房贷宽松了，在当下这样的楼市形势下，购房者的观望情绪，恐怕一时半会儿也不会有改变：

据此判断，经历了成交“七连跌”之后的宁波二手房市场，目前似乎仍然看不到触底的迹象。中介人士认为，除非短期内二手房价格有大幅度的下降，变得足够便宜、足够有吸引力，否则成交量恐怕难有明显回升。

## 新房同样难卖——开发商和二手房东抢客户

相对而言，对于房产中介和二手房东构成“利好”的，是一手房后续供应量的缩减。

据“宁波楼市报道”根据土拍资料整理的的数据，去年全年和今年至今，市六区全部成交的商品住宅用地（含商住混合用地）中，尚没有领取过预售证、会全新入市的楼盘，满打满算也不超过40个，其中北仑和奉化的占了17个。宁波主城区的各主流地产板块内，后续供应的新盘量已屈指可数。至于今明两天的第二批集中供地，所成交的宅地要转化成可售新盘，大概率是要到明年下半年了。

这意味着，接下来的大半年时间里，市区能买的全新盘，为数不多了。

当然，二手房难卖，新房同样也难卖。10月份，市六区总共只有13个楼盘加推或首开，总房源2762套，而总的认购登记人数才1085人、连房源总数的40%都还不到。其中认购人数超过房源数的

只有1个；从最终中签公示情况看，开盘当天“光盘”的，则一个都没有。

令人意外的是，地段蛮核心的一个热盘，认购登记人数过百，最终公示的中签人数竟然只有3人，其中的无房户全部弃购；而首批房源开盘“光盘”的一些热盘，在十月份里推荐的新批次房源，认购登记人数居然变成了“0”！不管是真0还是假0，购房意向的明显下滑，是明摆着的。

当下，不管是地段好的盘还是地段差的盘，不管是在热门板块的还是“冷冻”板块的，都在通过各种优惠促销，甚至用幅度不小的降价，来吸引购房者。

而在购房需求有限的情况下，买新盘的人多了，买二手房的人自然就少了。此种开发商和二手房东抢客户的局面，可能还会持续蛮长时间。

记者 曾梅

## 市场真是凉透了…… 杨柳郡一法拍房昨流拍

“市场真是凉透了……”这是一位房产中介人员看到昨天一套法拍房流拍的感叹。

这套法拍房，在杨柳郡二期咏柳苑内。杨柳郡位置在东部新城东片区以东、东外环往东不远，交付没多久时间，属于次新房，且精装修，在目前的二手房市场上，是相对比较热门的房源。其虽在限购圈内，但法拍房不限购。

在宁波市房产交易信息服务网上，杨柳郡二手房源近六个月内最高（也是最近一次）成交单价36425元/平方米。还有两套房东自主挂牌的杨柳郡房源，单价分别是37707元/平方米、43722元/平方米。贝壳找房平台显示，咏柳苑的挂牌均价约35800元/平方米，今年共成交5套，成交单价都在32000元/平方米以上；最近成交一次是在7月15日，成交单价35215元/平方米。

而这套法拍房，证载建筑面积124.76平方米，30楼，评估公司给出的评估总价是435万元，折合单价近3.5万元/平方米；起拍价392万元，折合单价约3.14万元/平方米——相当于市价打9折。拍卖吸引了5563人次围观。但直到拍卖时间截止，无一人报名，最终宣告流拍。

记者从阿里拍卖了解到，对于一拍流拍的住宅，会在此后一个月内进行二拍，二拍的起拍价一般会是一拍起拍价的8折。按此计算，接下来咏柳苑这套房子的二拍起拍价，大概率会定在313.6万元，折合单价约2.5万元/平方米，相当于市价的7.2折。

另外，据宁波市房产交易信息服务网显示，咏柳苑于2017年9月和2018年12月两次开盘，共982套住宅，当时的住宅备案均价是18500元/平方米。 记者 曾梅

# 双11“大战”再次打响， 熬夜血拼的同时，别忘了你的免疫力也需要“进补”

## 寿仙谷去壁灵芝孢子粉，增强免疫，预防疾病，助力高品质健康生活

### 免疫新标杆的灵芝孢子粉， 很多医生自己都在吃

提高个人身体免疫力，是预防、治疗和康复疾病的重要手段。对于普通民众，提升免疫力除了良好睡眠、适度运动等健康习惯外，营养及保健因素至关重要。那么，在免疫力之年，如何挑选高品质保健品？记者在采访中发现，杭城各大主任中医师、名医专家的案头，都有同样一味中药——灵芝孢子粉。

灵芝自古就被《神农本草经》列为“上品”。灵芝孢子是灵芝在成熟期，从灵芝菌盖底部弹射释放出来的卵形生殖细胞，是灵芝的精华部分。经现代科学研究证明，灵芝孢子含有大量的多糖、三萜、蛋白质、微量元素等特殊成分。

市级名中医何红权说：“灵芝孢子粉补心气安神，尤其对于助睡眠效果好，这些都有助于提高人体的免疫力。免疫力相当于是人体的护卫军，一是抵抗外邪，二是应对身体内在不平衡。如果我们的免疫力强了，比如一些身体内在的结节在萌发初期，免疫力就可以将它清理掉的，但是你一旦免疫力下降了，无法打败结节，那结节就在身体安家落户了。”

从医50余年、省级医院主任中医师狄永清表示，

“每到冬令进补开膏方的时候，我们都是用灵芝孢子粉放在里面的。膏方目的是提高免疫功能，放灵芝孢子粉进去更加提高了免疫功能作用。”

省级医院主任医师许雅萍表示，“灵芝孢子粉、铁皮枫斗颗粒，我都信任寿仙谷，最主要是看中质量和提纯物，不仅推荐给病人吃，我自己和爱人也在吃。寿仙谷灵芝孢子粉和铁皮枫斗颗粒，还有他们的浸膏，已经吃了很多年了。”

“疾病的发生是因为人的体质下降、抵抗力的降低引起的，所以我们要保证人体正常的比较好的抵抗力，一定要增强体质。”北京中国中医研究院、南京军区总医院名老中医、省级医院中医科主任徐怀文也着重提到灵芝孢子粉，“它能提高人的免疫力，增强人的抵抗力，对血压、血糖也有一定作用，比较适合大多数人吃。”

### 破壁与去壁，品质差别很大

灵芝孢子粉的功效是否能作用于人体，关键看补进去多少，人体吸收多少。和自然界中的其它生物一样，灵芝有保护后代的本能，所以在孢子外有双层的坚硬外壁。孢子粉的孢壁结构复杂并耐酸碱，必须破了

壁才能被人体充分吸收；如果不破壁或破壁率低，人体吸收其中原生质有效成分的速度会很缓慢，往往在消化道内还没有酶解成功，孢子就已被排出体外。

依据壁壳如何处理，灵芝孢子粉产品大致经历了三代更迭。第一代灵芝孢子粉，无破壁技术，成品无苦味，很难被人体吸收。第二代破壁灵芝孢子粉，采用破壁工艺，更容易被吸收，但壁壳与活性成分混杂在一起，活性成分含量仍然较低。成品苦味不明显，易氧化油蒿变质。第三代去壁灵芝孢子粉，在破壁基础上，采用去壁技术，去除非药用部分，活性成分含量提升8倍以上，可被人体高效吸收。成品苦味明显，无重金属污染，无氧化油蒿味，安全高效。

国家级名中医、国家药品监督管理局药品审评专家汤金土教授认为，灵芝孢子如果只破壁，而不去除壁壳，就好比吃山核桃时，把山核桃压碎，连壳和肉一起吃进肚子。

目前市场上，大多数灵芝孢子粉产品是第二代产品，也就是只破壁而未去壁。第三代去壁技术属于国际领先的核心技术，拥有这项技术的，目前只有寿仙谷药业。正是凭借这项核心技术，寿仙谷成为灵芝国际标准制定主导单位。

记者 包佳