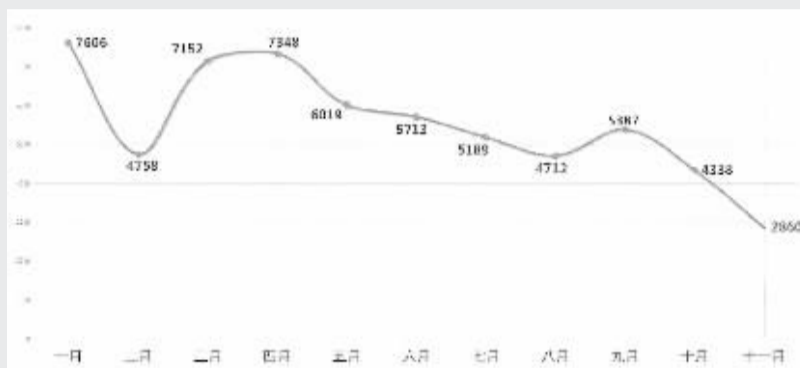


上月成交量大增近50%! 宁波二手房市场触底反弹? 与此同时,新房成交量却大降……

2021年1月-11月市六区二手住房成交走势



2021年1月-11月市区商品住宅成交走势



宁波市房产市场管理中心2日发布11月份全市住宅成交数据:全市二手住宅共成交3220套,环比上升30.4%;其中市六区成交1956套,环比上升44%。

全市商品住宅共成交4983套,环比下降22.3%;其中市六区成交2860套,环比下降34%。

市区二手住房成交量至此结束“七连跌”!

而在商品住宅成交量大降的背后,另有一个数据,特别值得关注。

B 新房成交量大降背后……

11月份,市区商品住宅成交量堪称“断崖式”下跌,全月只成交了2860套,环比减少34%,同比降幅更高达46%,接近“腰斩”,并创下近35个月来的新低(剔除有春节、疫情因素影响的2019年2月和2020年2月),只相当于2018年同期水平。

11月新盘“零认购”竟达一半

从11月份市区结束线上认购登记的新盘情况看,总共推出22批次新房,其中“零认购”的有11批次,占到一半;认购人数超过房源数的,只有4个盘。

这22批次新房,住宅房源总数4390套,总报名人数3294人。如果扣除其中的“爆款”崇文花园的报名人数,则其余21个新盘总共4258套房源,只吸引了1066人报名。

新房市场走冷已是共识

截至2日晚上,22批次新房中还有6批次新房的中签结果未公示,但就现有完整的报名数据来看,即使它们无一弃购,11月份市区新房整体的去化率,也不过20%左右。

当然,这里面零认购的新盘,并不全是真的无人问津,只是意向客户较少、不走线上认购登记程序在线下也能随便选购。

不管如何,新房市场的走冷,已是共识。

后续商品住宅新增供应量会否不足?

而业内近期讨论比较多的,还有另一个问题——结合土地成交情况和在售新盘情况,后续商品住宅的新增供应量,会不会不足?

从房管部门数据看,似乎有这种迹象。

今年前11个月,市六区商品住宅新增供应量最高的是3月份的9335套,6月-9月四个月都在6000套上下,而10月份忽然大降至了不足2800套,11月份有所回升,接近3900套,但相比较而言也还是处于低位。

分区域看,一直以来是市六区中新盘供应量“主力”的鄞州区(不含高新区、东钱湖),今年最高时候单月新增供应商品住宅房源2300多套,而11月份还不到300套。

高新区已经连续两个月零供应,且从宅地成交情况看,接下来相当长一段时间可能都会处于没有新盘的状态。

镇海今年至今有5个月是零

供应,9月和10月新增供应不足百套,11月因为有庄市的崇文花园最后一批房源推出、骆驼的新桂沁澜府首开,增至276套。

海曙、江北商品住宅的新增供应量相对还算充裕,11月份分别有635套、464套,但相较今年高峰时候的动辄上千套,也有明显回落。

市六区中,只有北仑、奉化,新增供应还比较多,11月份都有千套左右的水平。

整体而言,市区后续新入市的新盘,已经不是太多。明年尤其是明年下半年市区商品住宅会有多少新增供应,需看接下来第三批供地的宅地成交情况了。

当然,在新房成交走低之下,供应的下滑,不一定会导致市场的供不应求。2021年结束后,我们将进一步梳理今年已入市楼盘的库存情况、明年新盘供应情况等数据。

记者 曾梅

A 二手房市场触底反弹了吗?

从今年4月份以来,宁波市区二手住房成交量逐月走低,连跌了7个月。11月份,终于止住跌势。

各区环比升势明显

看各区表现(鄞州数据不含高新区、东钱湖,北仑数据不含梅山、大榭和保税区):

鄞州区成交489套,环比上升27.7%;海曙区成交391套,环比上升28.6%;江北区成交125套,环比上升60.3%;镇海区成交180套,环比上升9.1%;北仑区成交182套,环比上升30.9%;奉化区

成交458套,环比升幅更大,高达167.8%。

从记者走访房产中介门店所了解到的情况看,近段时间不少门店的生意确实有了一定程度的回暖。有几家中介门店的店长反映说,10月份时候吃了“鸭蛋”、完全没开张,而11月份都有了三四单生意。

数据回升受两方面因素影响

市场分析人士认为,市区二手住房成交量的回升,应该主要是以下两方面因素的影响:

一是市场成交持续困难之下,“认清形势”的一些二手房东,选择了主动降价以求促成成交。

有套宋诏桥小学、中学学区的小面积二手房,房东之前要价230

万元,最终成交价203万元,降幅约12%。还有不少成交的二手房,其最终成交价较房东最初挂牌价,降幅甚至超过20%。

二是部分银行近段时间房贷额度相对趋于宽裕、放款周期缩短,也在很大程度上使得二手房成交速度加快。

目前成交量仍然处于低位

但单就一个月的数据来判断二手房市场已经触底,恐怕为时尚早。需要看到的是,市区二手房的挂牌量仍然极其庞大。据宁波市房产交易信息服务网数据,截至11月底,市区在房产中介处挂牌待售的二手住房总套数有7.8万余套!较10月底新增近6350套。而11月份市区二手住房只比10月份多卖了600套不到。

同时也要看到,从历年数据看,一个月2000套不到的市区二手住房成交量,仍然是在低位。今

年11月市六区1956套的成交量,仅是去年同期5698套的三分之一左右,同比跌幅接近70%,甚至还比不上去年同期鄞州一个区的成交量(2004套)。

业内人士判断,后续应该还会有更多限售到期解禁的次新房会入市,二手房市场整体的待售房源量,可能还会持续处于高位。

在这样的供应态势下,市场恐怕还会有一个较长时间的“挤价格水分”的过程,二手房东如果看成交量回升就想提价,“不是明智之举”。