

2021年宁波楼市大数据画像 谁在买房？哪些楼盘热销？

刚刚告别的2021年宁波楼市，既有开春时“千人摇”“一房难求”的“日光盘”，也有“4·16调控新政”后市场整体降温、走冷，可谓冰火交织。在这个相对特殊的市场走势中，宁波市区的新建商品住宅成交量依然创出近4年新高。

那么，都是谁在买房？哪些楼盘热销？宁波晚报旗下专业地产号“宁波楼市报道”联合“宁波房产”公众版APP(目前宁波市六区新盘线上认购登记的唯一手机端平台)，通过大数据分析，试从以下9个维度，为2021年宁波楼市画像。

一、有多少人加入“买房大军”？

线上认购登记数据显示，2021年市六区内共有212批新房入市，房源总套数61308套，报名总人数81730人。其中，在开盘当天定下的购房者只有25429人，只占报名总人数的1/3还不到。

当然，买房的人远不止这些。数据显示，截至1月12日，2021年市六区开出的新盘总共网签了64233套住宅，即便考虑其中有少数人买了两套甚至更多套的房子(比如在限购圈外)，最终的购房总人数也应该远超25429人这个数字。

二、多少有房户？多少无房户？

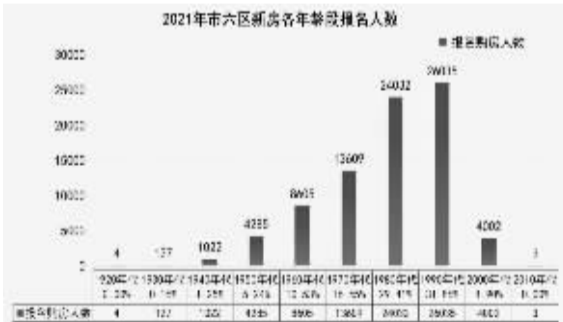
在报名的81730人中，有房户55881人，占比68.4%；无房户25849人，占比31.6%。可见，“买房大军”里，有房户还是“主力军”。这从另一个侧面表明，宁波的购房者多数是不缺住房的，也就是说，2021年宁波楼市是以购置二套及以上住房的改善型需求为主。

大数据还显示，55881位有房户共买走13616套房子，中签率24.4%；25849位无房户则买走了11813套房子，中签率45.7%。

也就是说，近一半的无房户都买到了自己心仪的房子。考虑到还有很多无房户并非抢不到房子，而是对户型、位置等不满意选择了弃购。由此可以得出结论，宁波推出的“无房户优先认购”政策，确实让无房户比有房户更容易买到房子。

三、主力购房人群年龄多大？

在线上报名登记认购的购房者中，各年龄段比例分布如下：



从上图可以看出，“90后”最多，“80后”次之，这两个年龄段的购房人群总占比超过60%。“60后”“70后”已是“前浪”……

多数“90后”在20来岁的时候购买新房，同时结合有房户远多于无房户的数据，我们是不是可以推断，他们中的相当一部分人在买房时应该得到了父母的资助？

有点让人意想不到的，大数据显示，90多岁(生于上世纪20年代)的高龄购房户有4位，而10来岁甚至不到10岁(“10后”)的“购房者”有3位。

四、男人和女人谁掌握话语权？

2021年买房人性别占比



在81730位新房报名者中，女性41429人，占比50.7%；男性40301人，占比49.3%。比例相差不多，但绝对数上，女性比男性多了1100余人。

总体而言，在买房这件家庭大事上，似乎更多的时候还是女人说了算——或者说，宁波女人比宁波男人更爱买房子？又或者，在宁波家庭中，多由老婆掌握财政大权？

前年的数据也是如此：2020年(从新盘线上认购登记系统启用的8月份至当年年底)市六区新房报名者中，女性和男性的占比分别是50.8%和49.2%。

另外，大数据还显示，男性购房者中，最多的是“90后”；女性购房者中，最多的是“80后”。

五、“外地”小伙伴，有多爱在宁波置业？

购房群体中，非宁波籍贯的还真不少。按照身份证号前4位统计(3302为宁波籍贯)，宁波籍贯的报名人数为52573人，非宁波籍贯的29157人(占比35.7%)。

这个数据表明，虽然买房的主力仍旧是宁波本地人，但越来越多的“外地”小伙伴在宁波安家，而且这一趋势越发明显。

六、哪个楼盘最难买到？

经历过去年上半年“抢房”的购房者，应该对那时的火爆场面记忆犹新。同时，个别“热盘”在市场降温的下半年，仍是“一房难求”。

数据显示，去年开盘即“光盘”的“热盘”有34批次，涉及25个楼盘。报名人数最多的是位于海曙三江口区域的江汇城，总报名人数超过万人。



但最难买到的“热盘”当属位于镇海庄市的崇文花园，整体中签率低至4.4%！

分批次看，排名前十的最火爆楼盘榜单如下：

排名	项目名称	批次	房源数	报名人数	中签数
1	崇文花园	-2	200	5655	200
2	江汇城 (H503-03-07、09地块)	-1	474	4649	474
3	水岸春晖华府	-2	473	4046	473
4	江汇城 (H503-02-17、23地块)	-2	790	3258	790
5	江望晴雨里	-1	527	2601	527
6	江汇城 (H503-03-13、11地块)	全部	332	2554	332
7	春东晓园 (4#楼)	全部	650	2434	650
8	春东晓园 (3#楼)	-1	420	2311	420
9	江来上府	-1	481	2037	481
10	春语云树府	-2	1643	1970	1465

这些“热盘”中，有没有你参与过摇号的呢？当然，“热盘”毕竟还是占少数。在市场下行过程中，我们可以看到，越来越多

的新盘因为蓄客不足、房源数远多于意向购房人数，而转为线下认筹；相应的，这些楼盘显示的线上报名人数就是0。统计表明，去年市六区线上报名人数为0、开盘0去化的新盘，多达49个。

七、哪些月份“热”哪些月份“冷”？

与宁波楼市全年先热后冷走势相呼应，去年各个月份的新盘报名人数，也是冰火两重天——“4·16调控新政”出台的当月，报名人数超过1.7万人；而除去春节因素影响的2月份外，最“冷”的月份是传统的“银十”，只有1100余人。如图：



宁波楼市从上半年的火爆到下半年的清冷，下面这张表显示的数据对比，非常直观：

时段	推盘批次	房源套数	报名人数	中签人数	开盘去化率
全年	212	61308	81730	25429	42%
上半年	92	32971	56122	18050	55%
下半年	120	28337	25608	7379	26%

八、多大面积的房子最受欢迎？

在已经网签的64233套住宅中，面积为90-120平方米的房源近3.5万套，占比54%；其次是120-140平方米的房源，为1.35万套。排在第三的是140平方米以上的房源网签量，90平方米以下的房源网签量最小。



这在一定程度上表明，宁波新房市场的首改型乃至二次改善、三次改善的购房需求，会越来越成为主流。

九、总价多少的房子最好卖？

以最终网签合同上的总价为准，总价在300万元-500万元区间的新房超过2万套，占比最高；网签量居第二的，则是总价200万元以下的新房。

而新房总价一旦过了500万元这条线，买的人就急剧减少。

在鄞州、海曙、江北，想买到300万元以下总价的新房，已经不太容易了。

而镇海、北仑的新房，总价多数都低于300万元。

在奉化，200万元以下总价的新房则占据了绝大部分份额。 记者 曾梅