

## 二月份市区新房成交量环比上升33% 宁波楼市 “小阳春”来了？

宁波市房产市场管理中心昨天发布了二月份全市住宅成交数据：市六区商品住宅共成交2452套，较一月份上升约33%；其中市五区成交1533套，环比下降近7%。市六区二手住房共成交1588套，环比下降约14%；其中市五区成交1371套，环比下降近16%。

### 新房成交量回升依靠奉化的一个楼盘

二月份市六区新房成交量的大幅回升，主要是因为奉化新房成交量由一月份的201套大增至了二月份的919套，环比上升353%！

而奉化二月份的成交量，绝大部分由一个楼盘贡献。这个楼盘叫武岭悦府，位于溪口。房管部门数据显示，其二月份网签套数全市第一，达680套，占到奉化全区商品住宅成交套数的近74%。

宁波市房产交易信息服务网数据显示，武岭悦府分别于2020年9月、11月和2021年4月、12月四次领取预售证，领证住宅总套数1352套，其中已售1152套——也就是说，单二月份一个月的网签量，占到了其开盘近一年半来全部网签量的59%。

宁波市房产交易信息服务网数据还显示，武岭悦府

去年两次领证的高层、小高层房源，备案单价全部都是8000元/平方米——不管楼层高低、朝向如何。而其于2020年两次领证的高层、小高层房源，备案均价则多在每平方米一万二三千元的水平，且楼层差比较明显。

二月份市六区特别是奉化区新房成交量的大幅上升，似乎并不是那么典型……事实上，业界普遍认为今年市区新盘供应量会较去年有较明显的下降，新房市场成交的回升能否持续，尚待观察。

这其中，板块与板块之间、楼盘与楼盘之间的冷热分化，业界则判断可能会持续较长时间——从“宁波房产”公众版APP二月份市区新盘线上认购登记数据看，“0”登记的依然不少，特别是

奉化的新盘；但也有登记人数远超房源数的，像位于镇海蛟川的春语文澜府二批次推出61套房源，认购登记人数多达190人。

另一个影响新房成交的因素，可能会是二手房东降价后“一二手倒挂”的消失，特别是新交付不久或者两年限售期刚满的次新房大量入市后，如果价格较周边在售新盘便宜的话——假如刚交付的一套二手房，现房实景，单价挂1.8万元/平方米，而不远处的新盘销售均价约2.1万/平方米，你会怎么选？

至于新房房价，因为有限价因素在，大涨的可能性很小。而一些成交乏力的区域和楼盘，目前打折促销力度不小，有些楼盘已在备案价基础上打八五折甚至八折在卖……

### 二手房有所“回暖”，但还是疲弱

二月份市五区二手住房成交量结束了此前的“三连升”，且环比降幅高达16%，似乎与各大房产中介近期的生意好转相矛盾，但其中需要注意的是，春节长假期间，网签备案系统是关停的，也就是整个二月份只有22天的网签量。

记者整理了一月份、二月份各区二手住房日均成交套数数据，如下：

区域	1月份 成交套数	2月份 成交套数	1月份 日均成交套数	2月份 日均成交套数	环比 升降
海曙区	440	755	14.7	11.6	-21.0%
江北区	144	125	4.8	5.7	18.4%
鄞州区	512	397	18.1	18.0	-0.1%
镇海区	247	312	8.2	14.2	72.2%
北仑区	150	206	5.0	9.4	87.3%
奉化区	226	217	7.5	9.9	30.9%
高新区	67	53	2.2	2.4	7.9%
东钱湖	36	23	1.2	1.0	-12.9%
总计	1852	1588	61.7	72.2	16.9%

注：1月31日网签系统关停，故一月份按30天计；2月1日-6日网签系统关停，二月份按22天计。北仑数据含梅山、大榭、保税区；鄞州数据不含高新区、东钱湖。均据房管部门数据。

由上表可以看出，一、二月份二手住房日均成交套数下降比较明显的，只有海曙和东钱湖，鄞州基本持平，而镇海、北仑升幅很大。

从近期各大房产中介的反映看，在房东降价、房贷宽松等因素共同作用下，门店生意相较去年底时候有很明显的好转。

被认为是宁波楼市走势“风向标”的二手房市场特别是市五区二手房市场，“小阳春”后续还是可以期待一下的。

去年二月份，同样有春节因素影响，但当时市六区商品住宅、二手住房成交套数分别达4758套、3397套；相较之下，今年二月份的成交量，基本就是“腰斩”了。

这表明，即便是真的有所“回暖”，目前宁波楼市成交整体上也还是处于一个蛮疲弱的状态。

尽管各方人士都认为楼市“政策底”已经出现，但对于“市场底”是否已经出现，意见并不一致。

且等三月份数据出来后，再看宁波楼市回暖力度如何。

记者 梅梅



文明健康 有你有我 公益广告

# 垃圾分类 我就是 影响力

作为年轻一代，保护环境是一堂必修课，  
我正在积极参与垃圾分类，  
用实际行动力挺垃圾分类。

程倩  
宁波大学学生

