

# 差于“牛市” 强于“熊市”

## 解读宁波楼市2022“半年报”

1

要说刚刚过去的2022年上半年的宁波楼市表现，也许需要从去年的“4·17”调控新政(2021年4月17日起施行)说起。

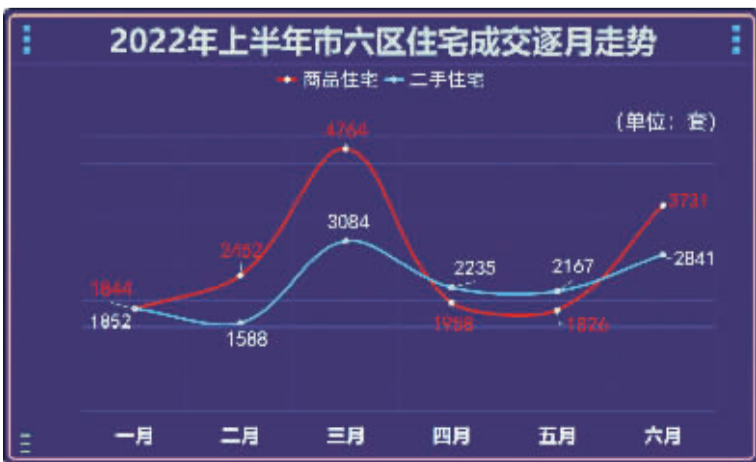
那一次调控之后，宁波楼市由热转冷，被视作楼市“风向标”的二手住房成交量，从去年3月份的7600多套(特指市六区，下同)——这也是全年的最高峰，一路下跌，最低跌至不到一个月成交不足1400套，“腰斩”后再“腰斩”还不止。

也因为市场持续了大半年的低迷，包括新房、二手房的价格，在2022年开年时候都已有明显的松动，部分板块内的楼盘以及部分二手房源，价格甚至已较高峰期下跌了20%多。

房价的松动，叠加新的一年来临后银行房贷额度趋于宽松，且房贷利率持续下调，宁波楼市过完年后，在3月份迎来了一波比较强劲的成交反弹。但随后的疫情，终结了反弹，成交再度趋于低迷。

直至“5·31”新政发布，上半年的最后一个月，宁波楼市成交终于再迎显著回升，6月单月，市区商品住宅成交套数环比大涨104%、二手住宅成交套数增幅也超过30%。

上半年宁波楼市成交的起伏，从下面这张图上可以看得很清楚：



据房管部门数据绘制。

2

区域	2021年上半年 供应量	2022年上半年 供应量
海曙	5924	1100
江北	4741	1109
鄞州	7094	2346
镇海	2061	1779
北仑	4232	2233
高新区	3230	590
东钱湖	76	1232
奉化	5525	4503

区域	2022年上半年 新增供应量 同比增减幅度	2022年上半年 新增成交量 同比增减幅度
海曙	-81%	-81%
江北	-76%	-77%
鄞州	-65%	-67%
镇海	-38%	-14%
北仑	-51%	-47%
高新区	-52%	-82%
东钱湖	4200%	1521%
奉化	-32%	-19%

据房管部门数据绘制。

当然，不管过程有多起伏，单就成交量看，2022年上半年的宁波楼市表现，整体偏弱。

整个上半年，市区商品住宅共成交16575套、二手住宅共成交13767套，同比去年上半年，降幅都在57%左右。

把时间拉长，今年上半年市区住宅这样的成交水平，差不多和2006年、2007年相当，与2016年-2021年这五年“牛市”时候的成交水平比，差得很远；但与上一轮2011年-2014年的“熊市”比，又还强不少。

尽管市区新房、二手房成交量的同比跌幅差不多，各自情形却有很大差异。

房管部门数据显示，今年上半年，市六区领证预售的商品住宅总套数为14892套，相较去年上半年的32883套，减少了约55%——供应减少的幅度，与成交减少的幅度大致相当。

换句话说，上半年新房市场成交下降，很大程度上与供应量减少有关。

事实上，从“宁波房产”公众版APP上各新盘认购登记情况看，上半年里，市区还是有9批次新开盘时的报名人数超过了房源数，涉及楼盘包括鄞州

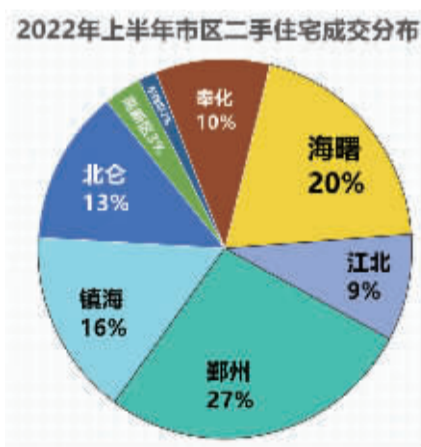
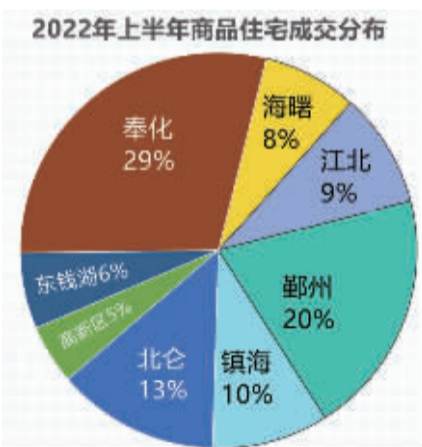
的东境润府、董麟上府-云汀、江上云境，镇海的春语文澜、新桂沁澜，北仑的通山郡、云起府(南区)，东钱湖的观棠晴雨。

其中最抢手的一个盘，位于镇海蛟川的绿城春语文澜二批次开盘，总共61套房源，吸引了190人报名，相当于3个人“抢”一套房。

从各区域上半年商品住宅成交量同比增减幅度，与新增供应量同比增减幅度比较看，海曙、江北、鄞州、北仑等地，成交降幅与供应降幅基本一致，只有镇海、奉化是供应减得少而成交降得多，而高新区则是供应大降而成交降得少，东钱湖是唯一供应大增、成交也大增的一个区域。

而二手房市场的情况，却是供应量不断增加、成交走低。

据宁波市房产交易信息服务网数据，截至发稿，通过房产中介挂牌、挂牌时间在2022年上半年内的市六区二手住宅房源，总计近40000套。而挂牌时间在去年上半年内的，总计不到15500套。即便考虑其中有成交后撤销挂牌的量，今年上半年的挂售量也应该会大大超过去年上半年。



据房管部门数据绘制。

3

最后再来看上半年各个区域的新房、二手房销售情况。

商品住宅方面，从上面各区域新房成交、供应比较图可以看到，上半年里除了东钱湖成交大增，其他地方同比降幅都比较大，成交下降幅度最大的海曙，同比下滑超过80%。

而从绝对成交量看，去年上半年新房成交量遥遥领先的鄞州，在今年上半年把榜首位置让给了奉化——是不是有点意外？

原因还在新增供应量上。今年上半年，鄞州商品住宅新增供应套数2346套，而奉化则是4503套，几乎是鄞州的一倍。

二手房方面，今年上半年还是鄞州卖得最好。但二手住宅成交同比跌幅最小的，是江北，下跌31%；成交跌幅最大的，则是北仑，下跌71%，其次是东钱湖，下跌70%。海曙、鄞州上半年二手住宅的成交跌幅都是59%，奉化跌42%。

记者 施文