

市六区新房 成交量“腰斩”

宁波楼市2022盘点

对于刚刚过去的2022年的宁波楼市,不管是开发商、房产中介还是购房者、二手房东,相信大家的感受都是一致的,那就是:低迷。

宁波市房产市场管理中心日前发布了2022年12月份的住宅成交数据,至此,2022年全年的住宅成交量明确。数据显示,2022年全年——

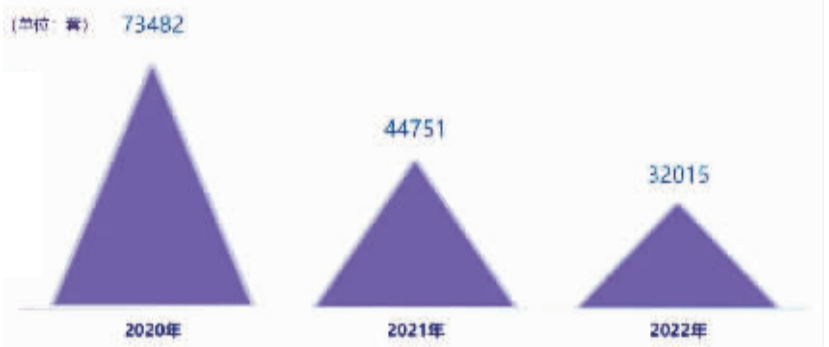
市六区商品住宅共成交30472套,较2021年大降约52%,相当于“腰斩”。

市六区二手住宅共成交32015套,正好等同于2021年上半年的成交量,整体较2021年下降约28%。

2020-2022三年市六区商品住宅成交量对比



2020-2022三年市六区二手住房成交量对比



据房产管理部门数据绘制。

公益信息

尊敬的用电客户:

根据国网宁波供电公司生产计划检修安排,定于2023年1月16日—2023年1月22日期间进行电力设备检修,现将电力设备检修影响客户区域范围列表公告如下,若遇雨天、雷暴等恶劣天气检修工作取消,工作期间会对正常供电造成影响,请各相关用户谅解并做好生产安排,如有疑问,请咨询电力服务电话:集士港:51092106,鄞江:51092370,石碶:51092742,江北洪塘、庄桥街道0574-51101993、13566031751,江北慈城0574-51096168、13566037129,江北城区:0574-51103069 13566031746,杭湾0574-51105099!(接听时间8:30-16:30)

增加检修日期	时间	增加检修范围
1月9日	8:30-16:30	宁波江北城区:宁波市江北区城市公共照明设施管理中心
1月9日	8:30-16:30	宁波江北洪塘:金雕电气;下沈周家2#
1月9日	8:30-16:30	宁波江北慈城:大海金属制品有限公司
1月10日	8:30-16:00	海曙区石碶城市管理局5310300535,水利局临时变5002277968,石碶1号公变
1月10日	8:30-16:00	海曙区石碶上下陈2号公变
1月10日	8:30-16:30	宁波江北城区:夏家村配电室1号变、2号变 宁波沃神光伏发电有限公司、宁波市江北华方工艺品有限公司
1月10日	8:30-16:30	宁波江北慈城:妙山菜场公变
1月11日	8:30-16:30	宁波江北城区:夏家上陈1号公变、夏家上陈3号公变
1月12日	8:30-16:30	宁波江北城区:压赛股份经济合作社专变、金鑫混凝土、压赛村3号公变

国网宁波供电公司

东钱湖全年新房成交大增91%

当然,2022年宁波楼市整体成交低迷,并不意味着所有区域的住宅成交量都大幅下滑。

商品住宅方面,有一个地方,全年成交量较2021年有大幅上升——东钱湖全年成交升幅,高达91%!

2022年宁波各区域商品住宅成交及库存情况

区域	2021年成交量 (套)	2022年成交量 (套)	降幅	库存量 (套)	去化周期 (月)
海曙	8966	2900	-68%	3182	13
江北	10009	3049	-70%	3104	12
鄞州	14604	7037	52%	5939	10
镇海	4633	1920	-59%	2410	15
北仑	8855	4040	-54%	4857	14
东钱湖	779	1491	91%	763	6
高新区	4491	1559	-65%	1510	12
奉化	10522	8476	22%	16372	23
总计	63259	30472	-52%	38137	15

注:成交量数据源自房产管理部门,北仑含梅山、保税区、大榭数,鄞州不含东钱湖、高新区数据;库存量数据源自宁波市房产交易信息服务网(截至2023年1月5日19:00);去化周期指按2022年月均成交套数计算的库存量去化月数。

从上面表格可以看到,2022年里,新房成交最多的,是奉化区。奉化商品住宅成交跌幅也只有22%,远低于除东钱湖外的市区其他区域。

但是,奉化的商品住宅库存远远高于其他区域,按2022年月均成交套数算,在没有新增供应的情况下,也需要卖差不多两年。

2022年新房成交跌幅最大的,是江北区,较2021年下降了70%之多!其次是海曙区,下降68%。

而去化周期最短的,是东钱湖,库存只够卖半年;其次是鄞州区,10个月就能消化掉现有库存。

当然,各地的商品住宅去化周期是一个静态值,只能作适当的参考。

在市场成交回暖或者继续转冷,以及新的一年入市新盘的多少及各自的规模大小,都会影响到后续的去化速度。

另外,市区各区域商品住宅的成交跌幅,与各自的商品住宅新增供应量(指2022年里领取预售证的房源套数)也有一定关系。

相较2021年,2022年市六区新增商品住宅供应下降49%。其中,降幅最大的是海曙区,大降76%;其次是江北区,降了69%;奉化区、北仑区降幅相当,都为约37%。

而比较商品住宅成交量与新增供应量,海曙、江北、东钱湖、奉化,都是卖的比新供应的多;鄞州、镇海、北仑、高新区,则一定程度上都可以说是“供大于求”。

市区二手住宅市场江北“逆市飘红”

2022年的市区二手住宅市场,也有一个地方,“逆市飘红”,全年成交量较2021年有小幅上升——江北区全年成交量较2021年增加了6%!

二手住宅成交量下降最多的是东钱湖,差不多“腰斩”;其次是北仑,下降45%;跌幅最小的是镇海,只微降了2%。海曙、鄞州、奉化以及高新区的二手住宅成交降幅差不多,都在30%多点。

2022年宁波二手房市场的温度,

尽管还是有点冷,但下半年成交情况比上半年有较明显的回升。上半年市六区成交二手住宅1.4万套不到,下半年则超过1.8万套,回升幅度超过30%。

而从宁波市房产交易信息服务网上通过中介挂牌的二手住宅房源量看,虽然总套数已经回落至10万套以下、为9.5万余套,但显然还是一个“体量”。

记者 施文 周科娜

2022年宁波各区域二手住宅成交及挂牌情况

区域	2021年成交量 (套)	2022年成交量 (套)	降幅	挂牌量 (套)	消化周期 (月)
海曙	9428	6484	-31%	23074	43
江北	2743	2902	6%	12458	52
鄞州	12890	9007	-30%	39190	52
镇海	5060	4970	-2%	7586	18
北仑	8219	4481	-45%	10060	27
东钱湖	986	500	-49%	/	/
高新区	1312	889	-32%	/	/
奉化	4113	2782	-32%	3045	13
总计	44751	32015	-28%	95413	36

注:成交量数据源自房产管理部门,北仑含梅山、保税区、大榭数据,鄞州不含东钱湖、高新区数据;挂牌量数据源自宁波市房产交易信息服务网(截至2023年1月5日19:00),仅统计该网站上通过房产中介机构挂牌的住宅房源套数,其中东钱湖、高新区未有挂牌数据;消化周期指按2022年月均成交套数计算的挂牌量去化月数。

拍卖公告栏

刊登热线:
13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》政府类、企业类、招聘等公告,欢迎垂询!

中国拍卖AAA级企业 中国拍卖百强企业

宁波华诚拍卖有限公司 房屋租赁权拍卖公告

交易登记号:2023NBHSCW0004

受委托,本公司将于2023年1月29日上午9:00-11:00在中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn/)在线公开拍卖以下标的:

一、**拍卖标的:**紫微巷20号-4等143套房屋整体三年租赁权,总建筑面积约7051.24㎡。租金起拍价2748960元/年,拍卖保证金30万元。

注:首年租金即拍成交价,第二年和第三年租金在上一年基础上上浮1.2%。

二、**竞买人资格:**1.在中华人民共和国境内(不包括港澳台地区)成立的独立法人、注册资本5000万元(含)人民币以上,且经营范围具有非居住房地产租赁。

2.自2019年1月1日起,具有单个合同金额500万元及以上且建筑面积500平方米以上的房屋租赁业绩的。3.具备一般纳税人资格,提供增值税专用发票。

4.自2019年至今获得过政府部门颁发的守合同重信用AAA级荣誉的。申请竞买人须于2023年1月28日下午4:00前(节假日除外)于我公司处递交相关资料复印件(复印件需加盖公章,原件备查)。

三、**展示看样:**即日起至2023年1月19日可预约看样。

四、**竞买登记:**申请竞买人需于2023年1月28日下午4:00前将拍卖保证金汇入指定账户(户名:宁波华诚拍卖有限公司,账号:9902001779387826,开户行:民生银行镇海支行,保证金以到账为准),并于中拍平台完成网络报名。

五、**咨询电话:**(0574)87741212 87061859

六、**公司地址:**宁波市中山路579号中山银座B605