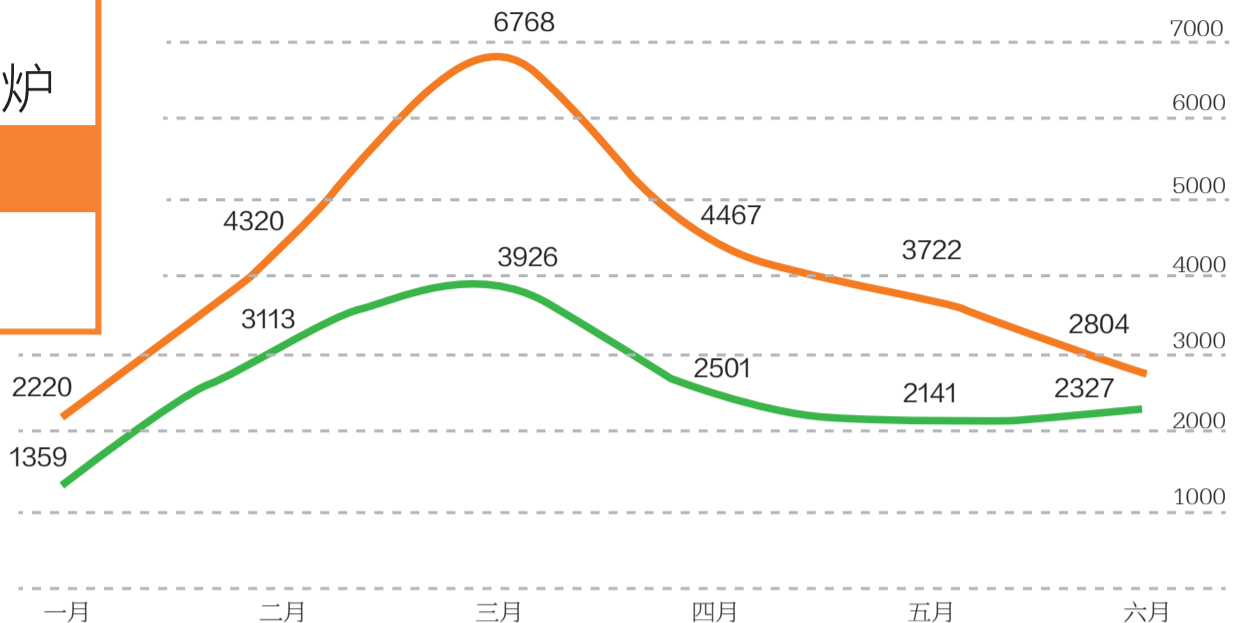


宁波楼市 上半年成交数据出炉 先扬后抑 冷热不均

7月5日,宁波市房产市场管理中心发布6月份全市住宅成交数据。从宁波楼市今年上半年的成交情况来看,呈现出先扬后抑、冷热不均态势。



2023年上半年市六区住宅成交逐月走势
— 商品住宅成交量(套) — 二手住宅成交量(套)

1 起伏

上半年,宁波楼市有一个充满希望的开局。

春节过后,疫情阴云消散,宁波各大售楼处、房产中介门店都迎来了久违的客流。

一季度,无论新房还是二手房,成交量都逐月大幅攀升。尤其是被视作楼市风向标的二手房市场,3月份市六区成交总量甚至逼近2021年“4·16”调控前市场火热时的水平。

但在二季度,成交数据掉头向下。

刚刚过去的6月份,市六区二手房成交量跌破3000套大关,比去年下半年绝大多数月份的成交量还要低。

先起后伏,主因是市场预期不佳、信心不足。

在购买力因素面前,宽松的房地产政策环境、史上最低的房贷利率、已经大幅下降的二手房价、在售楼盘的各种优惠……似乎都光芒黯淡了。

大家对房产的信心何时能恢

复?会因为什么样的因素而重新激发购房的欲望?可能要等下半年的经济走势、政策走势等给出答案了。

尽管今年上半年宁波楼市的成交走势让市场利益各相关方有些失望,但从整体看,与2021年“4·16”调控后的2021年下半年以及2022年两个半年度相比,情况都要好一些。

今年上半年,市区新房成交量较去年下半年增长10.6%;市区二手房成交量环比增幅超33%,同比去年上半年更是增长76.5%。

具体到各区(县、市),上半年二手房成交量同比增幅都不小。

其中,增幅最大的江北,较去年上半年翻了一番还不止,增幅达110.2%。北仑、奉化、鄞州,同比增幅均超过80%。

不过,值得关注的是,二手房网签套数排市六区前十的小区,都是总价相对较低的小区。这很典型地反映出当前二手房市场购买力的高低。

2 冷热

冷热不均,可能是上半年宁波楼市最突出的一个特征,特别是新房市场。

一方面是区域冷热不均。

同比看,今年上半年,鄞州新房成交量增幅高达68.2%;海曙、江北新房成交量也都有7%左右的增长。但其他区域的新房成交呈现出两位数以上的萎缩。其中,奉化上半年新房成交量同比下降超过40%。

另一方面是楼盘销售冷热不均。

整体上看,越是地段好、套型大、总价高的新房房源,上半年越是不愁卖,从年初全盘“光盘”的玉堰珑印府、东品荟尚庭,到开一次“光”一次的缙和云府,再到前阵子的凤鸣云翠府、明湖懿秋苑、江盈府、江明府、璞云和府,几乎都是同类型楼盘(除了

有甬江科创区各种利好的颂与城)。

而奉化、慈城新城、姜山等地,不少楼盘从2021年开始卖,卖到现在都差不多是现房了,还有一堆房子没卖出……

新房市场冷热不均,同样映射到土地市场。

今年上半年,市六区共拍出17宗商品住宅用地(含商住混合用地),要么是拍至封顶摇号,要么以起始价零溢价成交,分化特别明显。

土地市场的这种成交态势,大概率会让上半年新房市场的冷热分化延续到下半年甚至明年。

而市区二手房市场,在超过10万套的“天量”挂牌房源之下,或许整体性的冷、整体性的难卖,还要持续一段时间。

记者 施文



2021年至今宁波市六区新房与二手房半年度成交数据汇总表

时间	新建商品住宅(套)	环比	同比	二手住宅(套)	环比	同比
21年上半年	38596	/	/	32016	/	/
21年下半年	24663	-36.1%	/	12735	-60.2%	/
22年上半年	16575	-32.8%	-57.1%	13767	8.1%	-57.0%
22年下半年	13897	-16.2%	-43.7%	18248	32.5%	43.3%
23年上半年	15367	10.6%	-7.3%	24301	33.2%	76.5%

本版图表数据均来自房产部门。