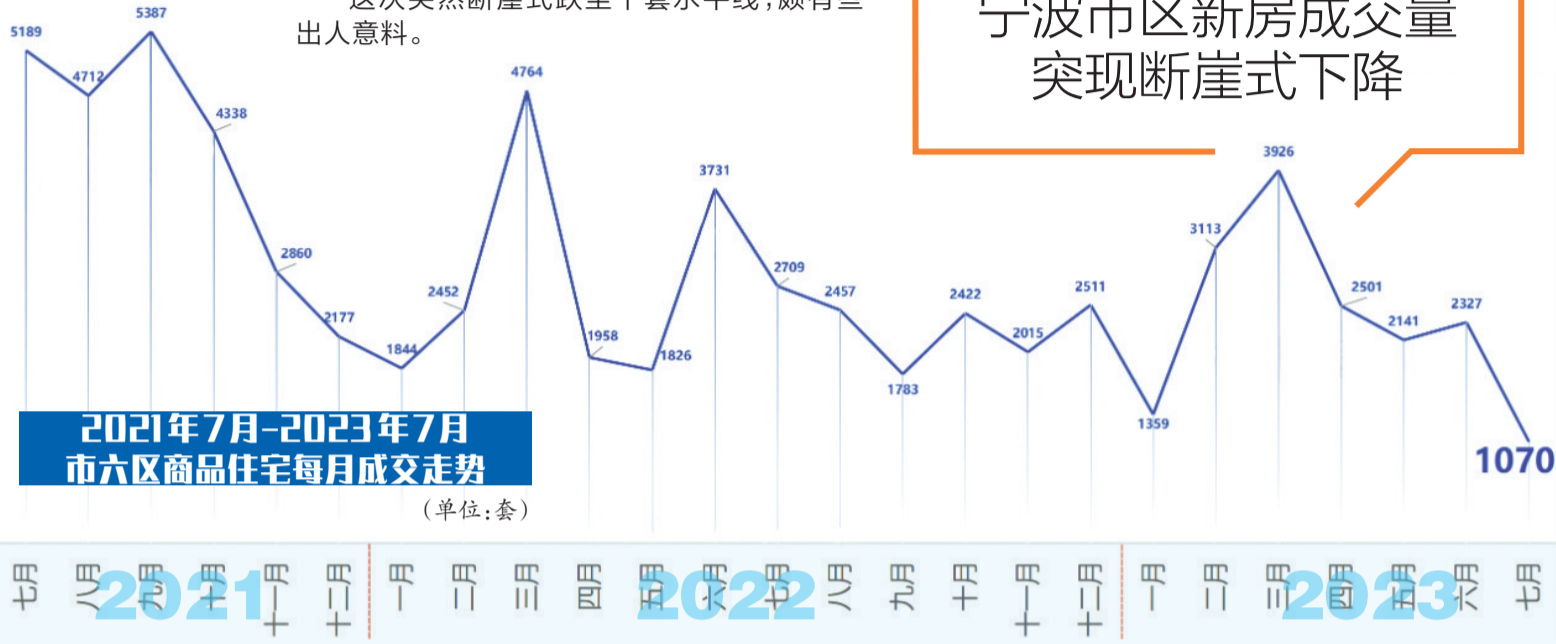


据宁波市房产市场管理中心昨天公布的7月份全市住宅成交数据,上月市六区商品住宅成交套数仅1000套出头,较6月份“腰斩”还不止,降幅达54%,同比去年7月的降幅更超过60%。其中,鄞州、北仑新房上月成交下跌尤为明显,环比跌幅分别达68.6%和68.5%。

在宁波楼市于2021年下半年明显由热转冷以来,除有春节因素影响的月份外,市区新房每月成交整体还是比较稳定的,大致在2500套上下。

这次突然断崖式跌至千套水平线,颇有些出人意料。



近十年来 第三低!

宁波市区新房成交量 突现断崖式下降

1 新房成交量断崖式下跌

而从数据可比角度(2019年之前只有现在除奉化外的市五区住宅成交数据统计),除奉化外的市五区,上月成交商品住宅仅785套,是近十年来第三低的一个单月成交量!只比疫情影响最甚的2020年2月和当时还在楼市“熊市”且有春节因素影响的2014年2月高一点。

事实上,自2004年有市区住宅成交数据统计以来的总共235个月中,五区新房成交不到1000套的月份,也只有27个月(含上月)。

这27个月里面,除春节因素影响的月份,以及更为特殊的受疫情影响最甚的2020年2月,其余在2005年、2010年、2011年成交少于1000套的月份,都因为有房地产市场调控——2011年是上一轮宁波楼市漫漫五年“熊市”的第一年;2008年低于千套的月份,则是因为当时受到国际金融危机影响。

在市场已经冷了了近两年的时候,还突然出现成交大降,历史上比较罕见。

业内人士分析认为,上月市区新房成交的断崖式下降,可能与以下四方面因素有关:

一是暑季天热,看房、买房的人少,历来是传统楼市淡季。

二是受近两年开发商拿地少影响,新领预

售证开盘的新房少——7月份是2021年“4.16”调控以来市区新领证商品住宅套数最少的一个月。其中,只有江北、鄞州(包括东钱湖)、北仑(包括保税区、大榭、梅山)这三个区有新增供应,其余区域均为“0新增”。

三是市区在售楼盘中,“两极分化”严重,要么是郊远板块即便大幅降价也不太受购房者待见,已经蛮长时间卖不太动的盘,要么是地段、大套型、高总价、一般购房者买不动的高端“日光”盘。目前新房市场的这种供应结构,尤其对想买在地段好一点的地方、套型在一百二三十平方米、总价相对不算太高的“首改型”购房者,不太“友好”,选择余地不是太大。

四是近段时间国家相关部门相继发声要调整优化房地产政策,但目前还未见实质性政策落地,在这种微妙时期,购房者难免有等一等再作购房决策的观望心理。

但不管如何,在市区可售商品住宅总量还有3.6万多套的情况下——据宁波市房产交易信息服务网数据,截至昨天17:30,市六区可售新房(住宅)共计36072套,其中奉化16235套——单月仅成交千余套,还是不太正常。

业内人士认为,在政策明朗后,今年的“金九银十”或值得期待。

2 二手房的成交量回升

相比之下,上月市区二手住房的成交,似有触底趋稳之势。

上月市六区共成交二手住房2914套,环比微增4%,为“三连跌”后首次回升。

但单月3000套不到的成交量,对于房产中介机构来说,还是比较“惨淡”的一个行情。

据南天房产清湖路店店长反映,现在新的看房客户很少,约老客户再看看房源,普遍心态是不着急,即便曾看过的房源卖掉了也不觉得可惜,认为会有下一套更便宜的等着……不少“老破小”“老破大”房源房东,已选择由售转租,打算等市场行情回暖时再卖。

不过,二手房市场上有一个情况值得关注。

南天房产副总经理郑桂良告诉记者,近期次新二手房的成交有比较明显的上升趋势,一些地段、品质等都还不错的次新小区如上湖城、董天府、奥金府等,颇受改善置换购房群体青睐。

这也与上面说的地段好的在售新盘总价动不动千万元起、一般改善群体买不动有关系。

对于后市,房产中介人士也期待有新的政策尽快出台、落地,扭转市场预期,至少能够稳定住二手房的成交量。

目前,房地产市场似乎处于一个面临关键性方向选择的时刻。是触底反弹?还是继续寻底?也许就快有答案了……

记者 施文 通讯员 俞旦

宁波银行专栏

宁波银行推出运通版菁英白金卡、乐享信用卡

申请信用卡时,卡号后6位数字可以定制,每月刷卡消费最高返现200元,境外刷卡消费返现金额更高;每月累计刷卡消费7天或累计消费满1777元,可兑换精选电子卡券……近日,宁波银行正式发行运通版菁英白金信用卡、乐享信用卡,为新用户配送了多项福利。

运通版菁英白金卡刷卡返现

菁英白金卡是宁波银行发行的具备消费、分期、取现功能的信用卡,包括银联和运通两个版本。本次发行的运通版菁英白金卡主要面向从未持有宁波银行信用卡主卡的新客户或曾持有但注销已满6个月以上的客户。

运通版菁英白金卡最高额度20万元。

新客户享有限时定制礼、1元购180元立减金、2023年用卡笔笔返现三项专享权益。

即日起至2023年9月30日,客户申请运通版菁英白金卡时,可定制卡号后6位数字;完成支付宝、微信支付、宁波银行信用卡微信公众号三重绑定,即可在核卡次月底前享受“1元购180元微信立减金”。

即日起至2023年12月31日,运通版菁英白金卡客户刷卡消费,每月最高可返200元。客户使用支付宝、微信、京东、抖音、拼多多、美团、滴滴等快捷支付,笔笔返现0.30%,单笔上限10元;生日当月单笔返现提高到0.45%,单笔上限10元。在星巴克、肯德基、麦当劳、喜茶、奈雪的茶、蜜雪冰城、高德打车、饿了么、超级猩猩消

费时,返现5%~15%,单笔上限10元。使用支付宝、微信快捷支付在北京、上海、深圳、南京、苏州、无锡和浙江省所有城市乘坐地铁、公交时,笔笔返现30%,单笔上限2元。

运通版菁英白金卡还享有美国运通专属礼遇,包括运通精选餐饮7折、星级酒店自助餐一送一,下午茶5折等。

乐享卡新客户享有多重礼遇

乐享信用卡是宁波银行面向年轻客群,主打生活消费权益,具有消费、取现、转账、分期等等功能的信用卡,最高额度20万元。新用户享有选择个性化卡面、周周兑、月月享、绑卡礼等权益。

乐享卡有标准版、卡宝版、畅饮版、女王

版、萌宠版、自定义版六种卡面,用户可根据自己的喜好选择。新客户完成支付宝、微信支付、宁波银行信用卡微信公众号三重绑定,即可在核卡次月底前享受“1元购180元微信立减金”;刷卡消费每月累计满7天或每月累计金额满1777元,可获得“好礼兑换点”兑换精选电子卡券;每周可用500个信用卡波豆兑换7元消费金。

宁波银行坚守消费本源,从客户视角出发,聚焦餐饮、商圈、出行等高频消费场景和家装、汽车、3C等大额消费场景,丰富信用卡产品和服务。数据显示,截至2022年底,宁波银行信用卡发卡量485万张,较上年末增长30.38%。

宁波银行