

过去一年 宁波哪些楼盘 最好卖?

宁波市房产市场管理中心1月4日发布2023年12月全市住宅成交数据。至此,2023年宁波楼市完整成交数据尘埃落定。



先看2023年市区每月新房、二手房成交走势数据。

总体上看,不管新房还是二手房,2023年的成交情况,均呈“先扬后抑、年底反弹”走势:过完年后,宁波楼市快速升温、走出一个“小阳春”,尤其市区二手住房成交量逼近2021年调控前的高位水平;但没多久市场即再度转头向下、趋于低迷;最后一个月,新房成交强劲反弹——市六区商品住宅成交套数环比大涨109%!



最后,来看2023年市区范围内卖得最好的楼盘榜单

2023年市区商品住宅成交金额前十楼盘

项目名称	区域	品牌	成交住宅金额
凤鸣云翠府	鄞州区	东投&绿城	55.7亿元
明湖晓秋苑	鄞州区	雅戈尔	37.9亿元
明湖怡府	鄞州区	东投&江山万里	37.4亿元
映樾府	鄞州区	宁南建设&华润&轨交	25.4亿元
臻誉府	鄞州区	保利置业	24.8亿元
望品美寓	鄞州区	滨江&宁波城投	21.9亿元
朗明旭章府	江北区	保利置业	21.1亿元
颂与城	北仑区	华侨城&龙记	20.1亿元
玉珑珑印府	鄞州区	伟星	19.1亿元
江呈府	鄞州区	江山万里	18.7亿元

2023年市区商品住宅成交套数前十楼盘

项目名称	区域	品牌	成交住宅套数
颂与城	北仑区	华侨城&龙记	883
朗明旭章府	江北区	保利置业	698
凤鸣云翠府	鄞州区	东投&绿城	672
映樾府	鄞州区	宁南建设&华润&轨交	670
臻誉府	鄞州区	保利置业	511
望品美寓	鄞州区	滨江&宁波城投	506
和韵文华府	镇海区	保利发展	497
悦富华庭	江北区	中海	448
山悦云庭	北仑区	奥克斯	401
春风鸣翠府	高新区	绿城	396

表格均据房管部门数据绘制

2024展望

新盘供应可能进一步减少 二手房成交量有望稳步回升

2024年宁波楼市已经拉开帷幕。从2023年数据可以看出,二手房市场挂售的房源量远大于全年成交量,新的一年,二手房恐怕依然“难卖”;不过,从2023年最后一季度表现看,二手房成交量似已企稳,反过来推断,二手房价或已触底,在二手房价维持低位的前提下,2024年二手房成交量有望稳步回升。

而新房市场,结合2023年房企拿地情况,2024年新盘供应可能进一步减少。

统计显示,2023年全年市六区共成交商品住宅用地(含商住混合用地)30宗,而其中已在2023年领证开盘的有13宗——也就是至少在2024年上半年里,市区范围内全新入市的新盘最多只有17个。

当然,市区范围内还有房在售、购房者可以买的老盘,还是蛮多。

2024年,应该还是新房努力去库存的一年。但也许,在2024年里,购房者新房的选择余地,会持续缩小。

可能影响宁波楼市2024走向的八大事项

1. 宁波新一轮国土空间总体规划获批 作为定调未来十几年宁波城市发展格局的《宁波市国土空间总体规划(2021-2035年)》,草案已在2023年公示,大概率可在今年获国家批复。

买房,相当程度上买的是房子所在区域的发展前景。这份规划,某种程度上就是给出城市发展方向答案的关键。

2. 新的配售型保障性住房启动建设 全国新一轮保障性住房规划建设已然在2023年末启动。和以往的保障房建设不同,此次规划建设保障性住房,被视作重构市场和保障关系的一项重大改革。尤其是其中的配售型保障性住房,有可能对房地产这个行业的未来发展产生重大影响!

2024年,宁波会否明确新一轮保障性住房规划?会否启动配售型保障性住房建设、量有多大、供应哪些群体?……这些问题的答案,或也会长期影响宁波楼市走向。

3. 新一轮轨道交通线网规划敲定 地铁与楼市的关系,历来紧密。《宁波市轨道交通线网规划(2021-2035年)》(征求意见稿)已在2023年11月底公示。

在现有已投用、在建的地铁线、市域线之外,新的线路会是怎样的走向、在哪些地方设站?买房的人恐怕都关心。

4. 城中村改造 城中村改造与推进保障性住房建设,同被列入国家特别强调的“三大工程”。对于宁波楼市而言,城中村改造不但会带来拆迁购房需求,更会根本性改变部分区域的面貌、配套等,进而有可能开辟

出新的楼市供应“主阵地”。

5. 购房门槛和购房负担进一步降低 从取消限购、调整限售、降低商贷和公积金贷款购房的首付比例和贷款利率,到“换房退个税”、发放购房补贴和购房消费券……2023年里,宁波的楼市政策已然很宽松。这些可降低购房门槛、购房负担力的政策措施,预计仍会在2024年继续施行,并有可能随着降息、降准等,使购房者的购房能力进一步得到提升。

6. 新盘越来越“卷” 在购房需求减少、宁波楼市已从卖方市场转入买方市场的情况下,新盘恐怕和现在的新能源车一样,唯有不断“堆料”、在各方面品质表现上“卷死”竞争对手,才有可能好卖——这种趋势,已经在2023年里表现得比较明显,2024年里应该还会更加明显。

7. 二手房挂牌量进一步攀升 在宁波楼市“牛市”中“抢入”,在去年“9·28房地产新政”施行前已交付办好产权证但限售期未届满的次新房以及将在2024年交付的次新房,相当部分预计会在2024年解禁入市,进而进一步推高二手房挂牌量。再进而,二手房价或在2024年里继续被抑制。

8. 优质宅地供应形成“一老二新”三大“主阵地” “一老”,是东部新城明湖周边区域;“二新”,一是拆迁已近尾声、规划了大量宅地的矮柳区域、一是划船和白鹤共同构成的区域。这三个区域,预计在2024年持续供应较多宅地的同时,也会受到开发商的青睐。

记者 施文 通讯员 俞旦