



宁波房地产市场月报

2024年03月



RESEARCH
REPORT

www.fangbaolai.cn



CONTENT

房地产市场

土地市场

目录



房地产市场

住宅市场

商业市场

商业项目

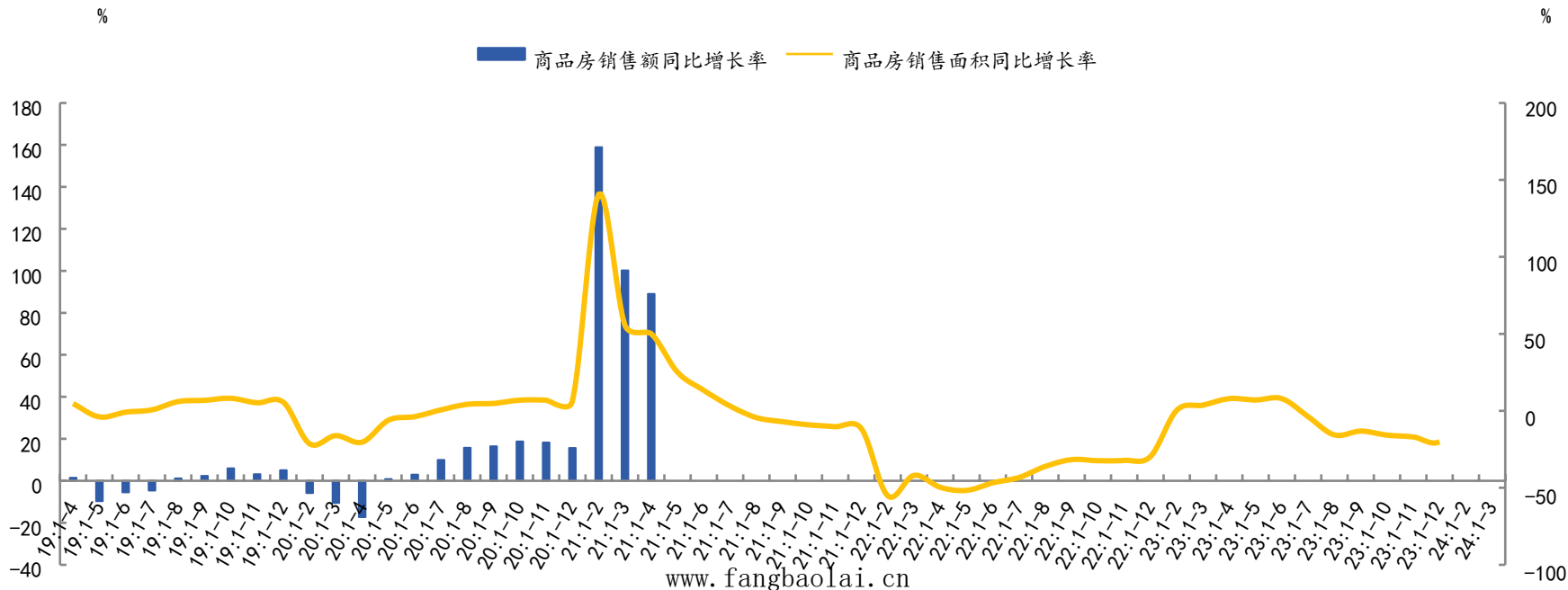
办公市场

住宅市场 | 商品房销售规模

根据统计局开发经营数据， 2023年1-12月，宁波商品房销售面积为902.4万m²，同比下降20.1%。

2023年12月，宁波商品房销售面积为62.9万m²，同比下降46.5%，环比增长21.8%；全国商品房销售额为11304.4亿元，同比下降22.9%，环比增长38.6%。

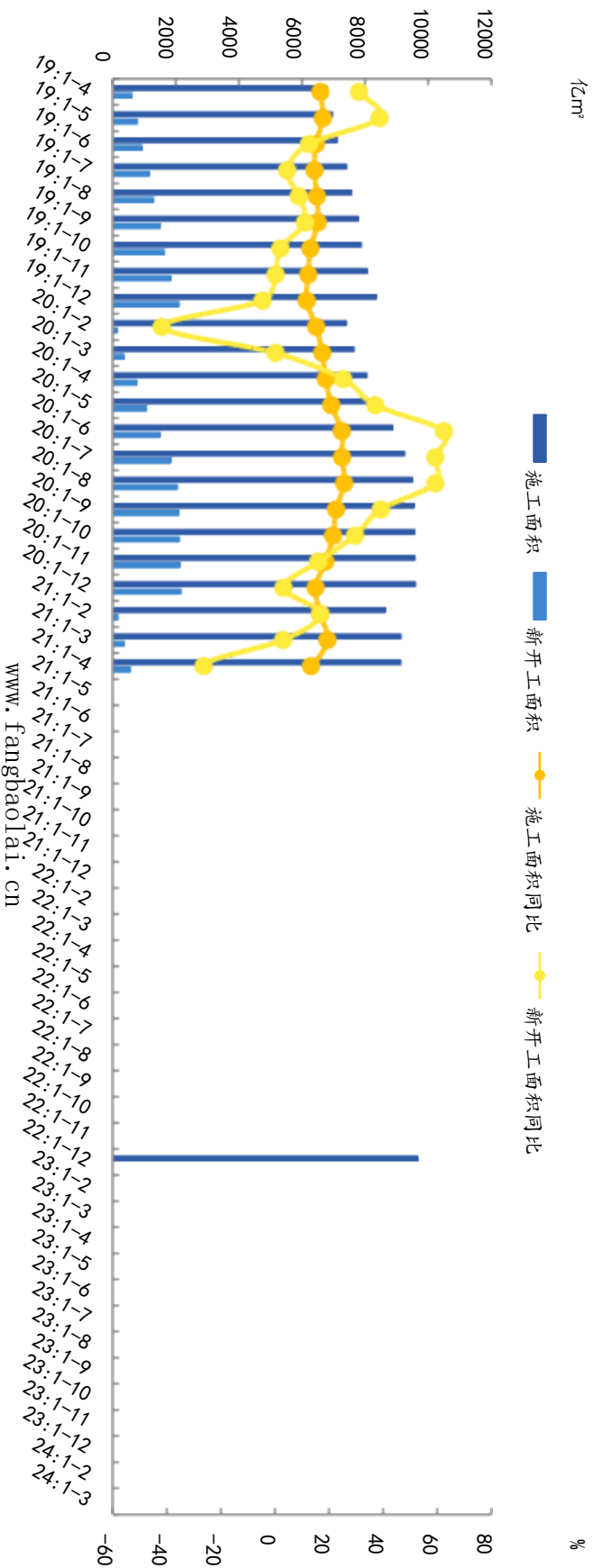
2019年4月-2024年3月宁波市商品房累计销售面积及销售额同比增速



住宅市场 | 开施工面积

根据统计局开发经营数据，2022年1-12月，房屋施工面积为9660.77万 m^2 ，全国房屋竣工86222.22万 m^2 。

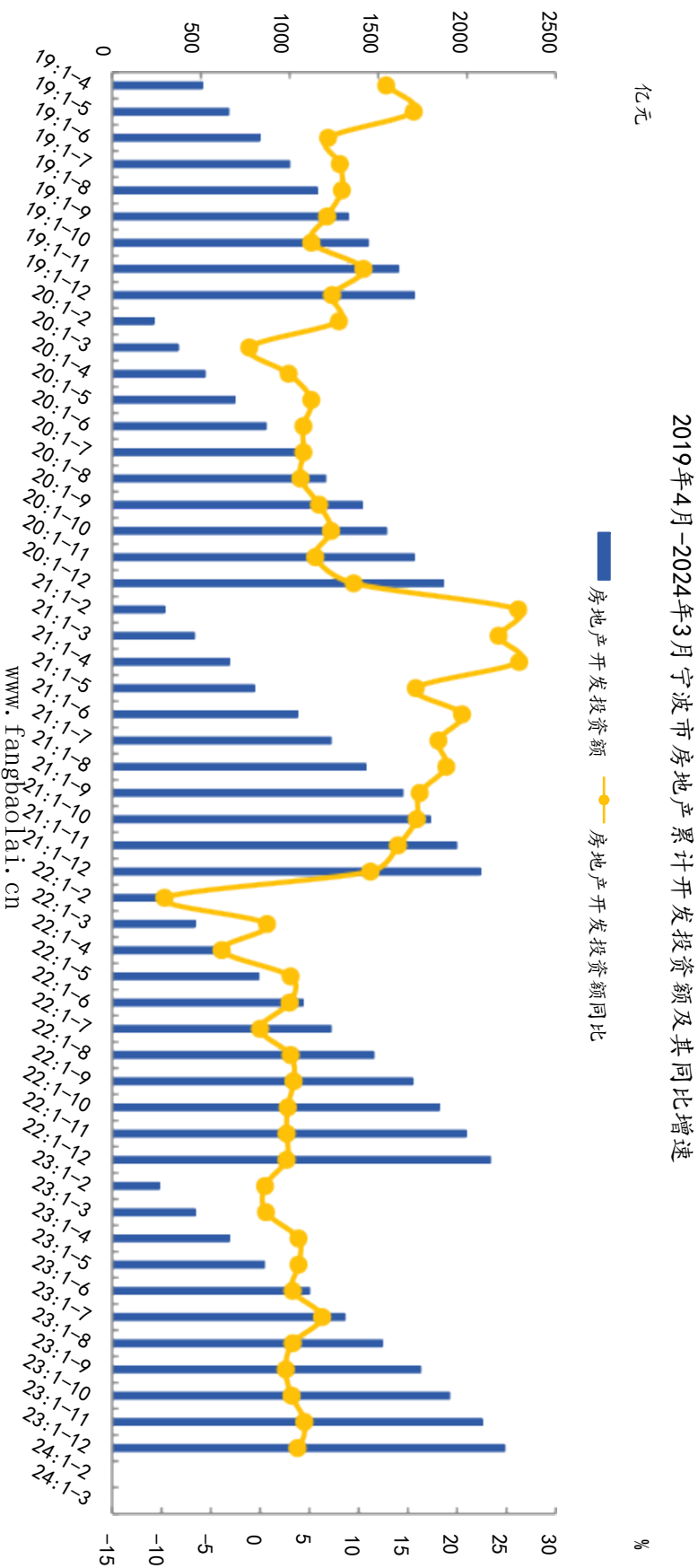
2019年4月-2024年3月宁波市房屋累计新开工和施工面积及其同比增速



住宅市场 | 开发投资额

根据统计局开发经营数据， 2023年1-12月， 宁波房地产开发投资额为2212.36亿元， 同比增长3.78%。

2023年12月， 宁波房地产开发投资额为127.75亿元， 同比下降7.12%。

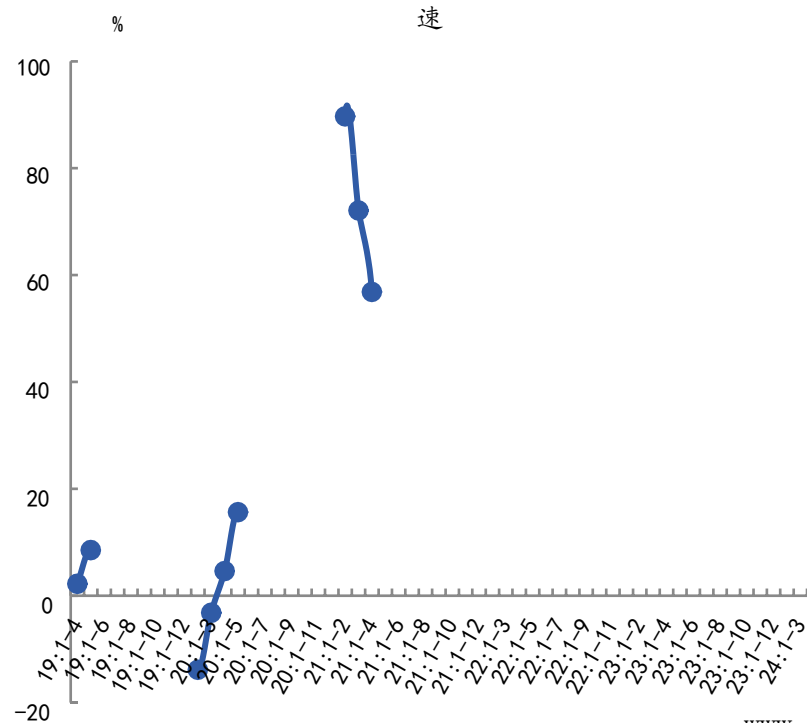


住宅市场 | 开发到位资金

根据统计局开发经营数据，2021年1-4月，宁波房地产开发企业到位资金为1065.53亿元，同比增长56.85%。

2021年4月，宁波房地产开发企业到位资金为283.23亿元，同比增长26.01%。

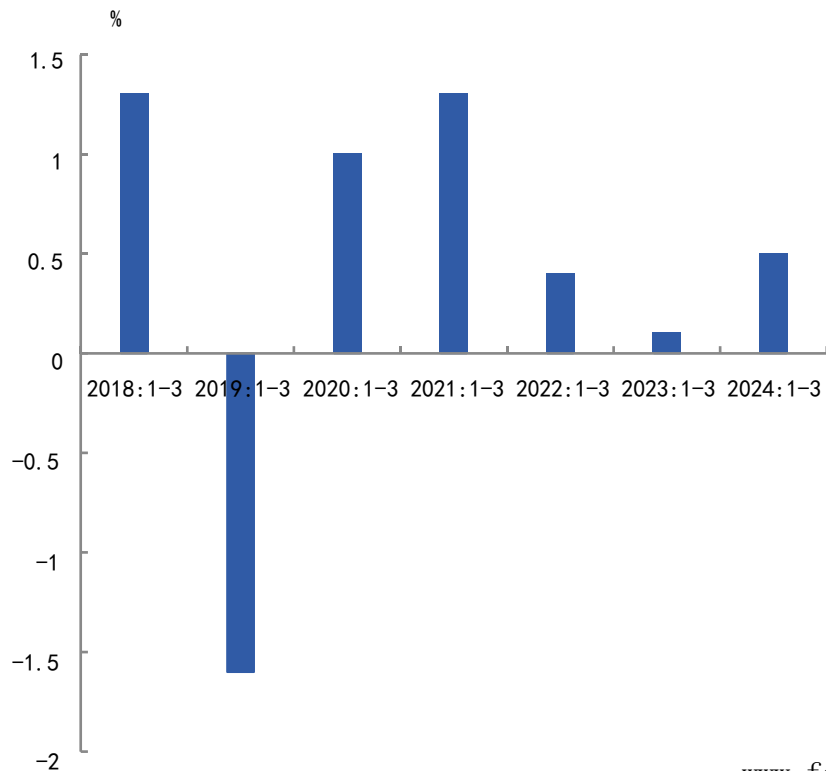
2019年4月-2024年3月宁波市房地产开发企业到位资金及其同比增



住宅市场 | 价格水平-新房

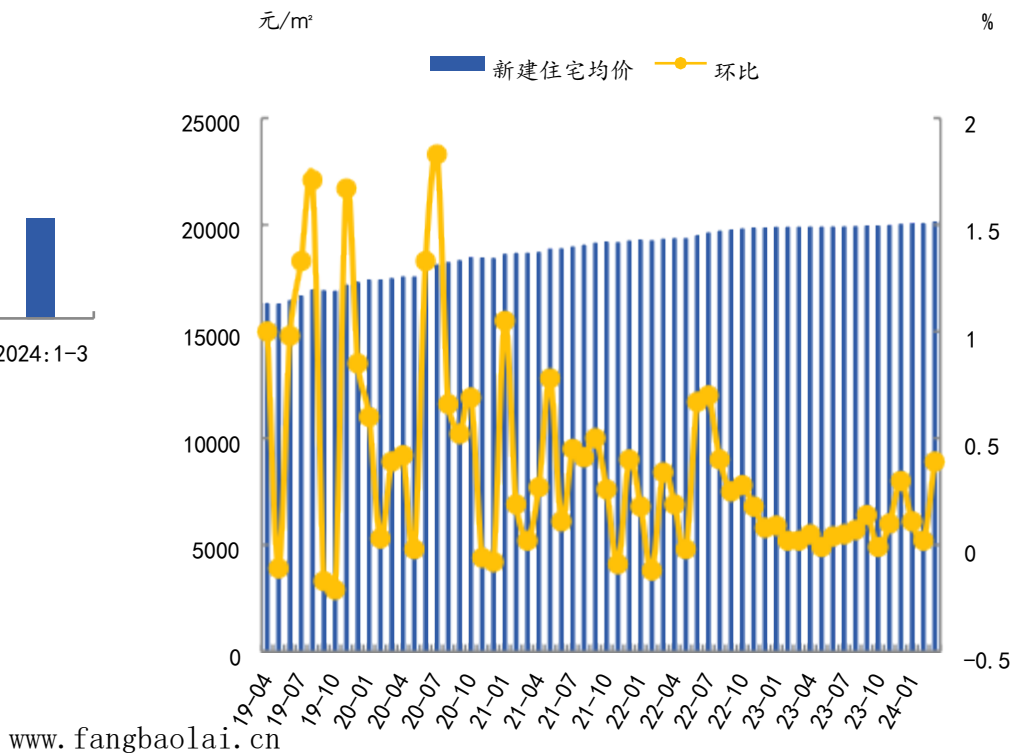
2024年1-3月，宁波新建住宅价格累计上涨0.50%，涨幅较去年同期扩大0.40个百分点。

2018年-2024年宁波市新建住宅价格1-3月累计涨幅走势



2024年3月，宁波新建住宅均价20121元/m²，环比上涨0.39%，涨幅较上个月扩大0.37个百分点；同比上涨1.24%，涨幅较去年同期收窄1.66个百分点。

2019年4月-2024年3月宁波市新建住宅均价及环比变化



住宅市场 | 价格水平-新房

2024年1-3月,鄞州区、海曙区、余姚市等区域为宁波商品住宅成交均价最高区域。其中,成交均价同比上涨的区域有宁海县、鄞州区、余姚市等,同比分别上涨19.4%、18.2%、11.6%;成交均价同比下跌的区域有江北区、宁波杭州湾新区、奉化区等,同比分别下跌41.0%、19.0%、14.3%。

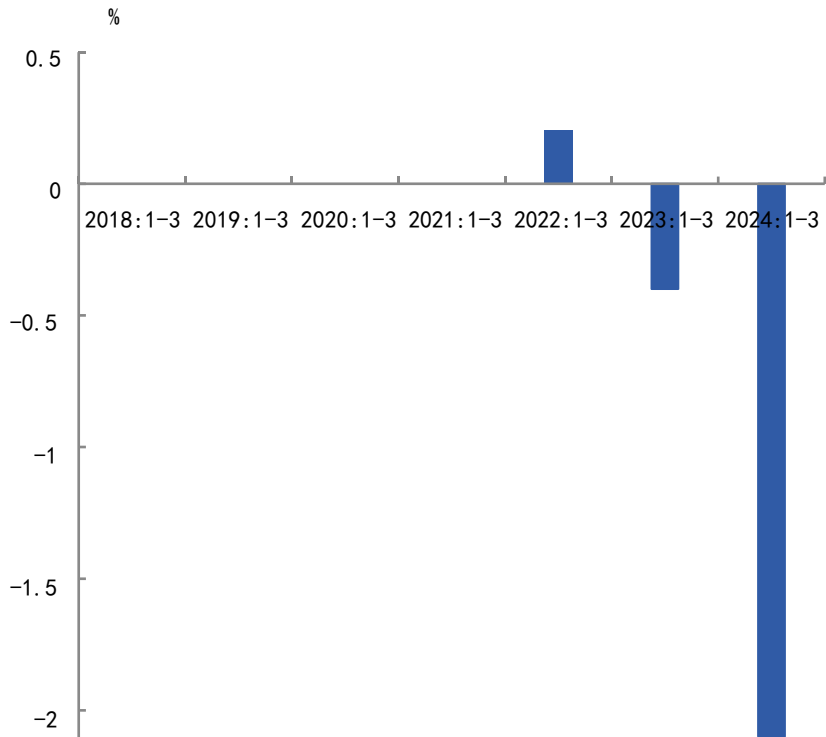
2024年1-3月宁波市商品住宅分区域成交均价情况

区域	1-3月成交均价 (元/m ²)	同比 (%)	3月成交均价 (元/m ²)	同比 (%)	环比 (%)
鄞州区	35868	18.2	36763	29.5	5.7
海曙区	31514	-7	32552	-5.1	4.7
余姚市	23434	11.6	21203	8.5	-27
镇海区	22251	-6.2	23066	-2.6	14.6
慈溪市	18405	-4.9	19158	0	2.8
北仑区	17339	5.9	20082	31.4	13.7
江北区	16938	-41	16548	-42.2	-36.7
奉化区	16790	-14.3	16911	-13.2	-2.1
宁海县	16185	19.4	14366	-5.5	-9.6
象山县	14167	-7.3	14374	0.5	0.2
宁波杭州湾新区	11990	-19	12163	-23.6	-1.2

住宅市场 | 价格水平-二手房

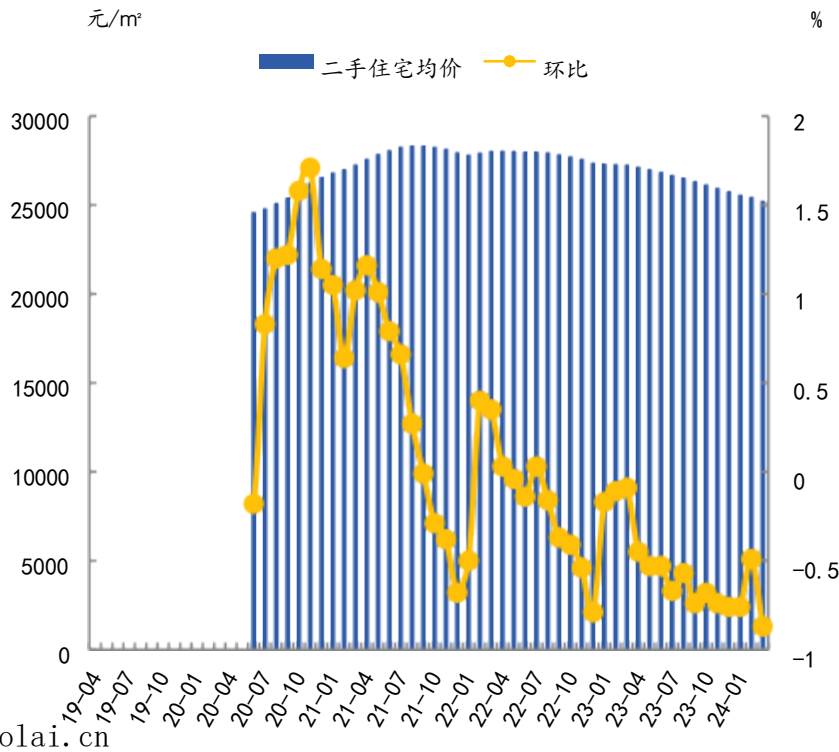
2024年1-3月，宁波二手住宅价格累计下跌2.10%，涨幅较去年同期收窄1.70个百分点。

2018年-2024年宁波市二手住宅价格1-3月累计涨幅走势



2024年3月，宁波二手住宅均价25195元/m²，环比下跌0.87%，跌幅较上个月扩大0.38个百分点；同比下跌7.51%，跌幅较去年同期扩大4.79个百分点。

2019年4月-2024年3月宁波市二手住宅均价及环比变化

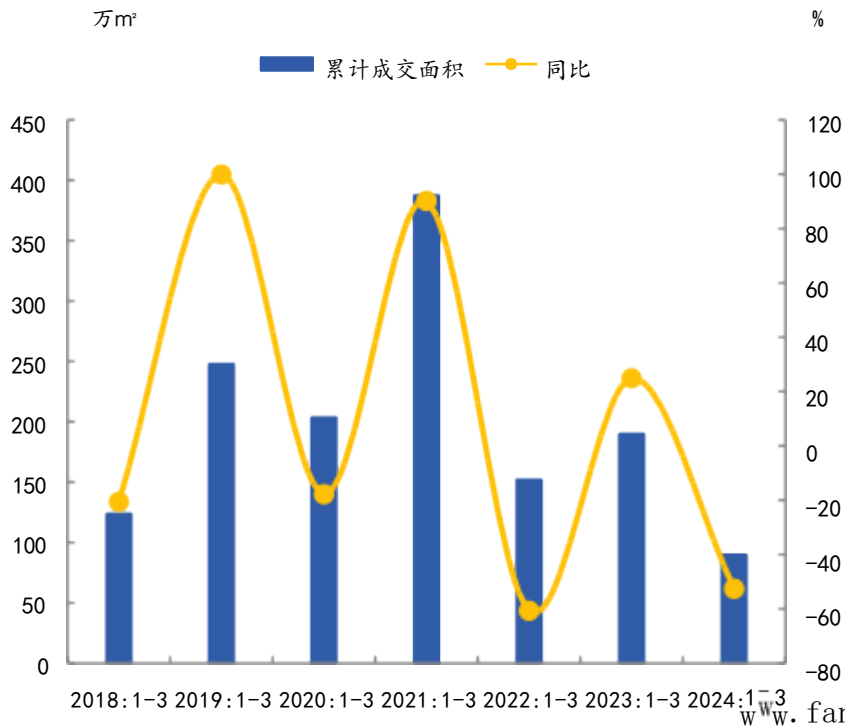


住宅市场 | 成交规模-新房

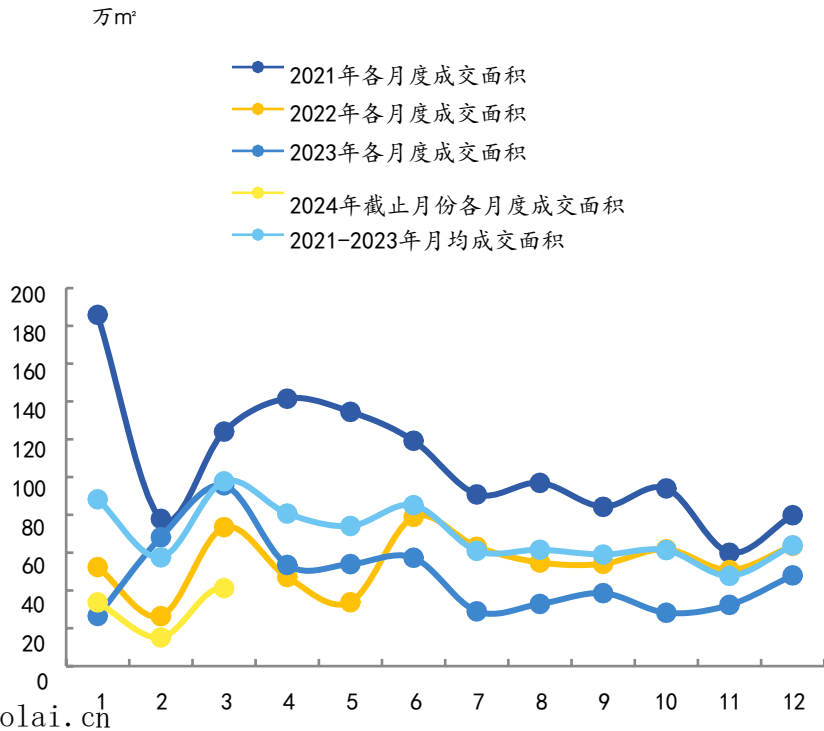
2024年1-3月，宁波商品住宅成交面积为90.2万㎡，同比下降52.6%；商品住宅成交套数为7242套，同比下降56.1%。

2024年03月，宁波商品住宅成交面积为41.24万㎡，环比增长171.19%，同比下降56.86%；商品住宅成交套数为3275套，环比增长176.6%，同比下降61.66%。

2018年-2024年宁波市商品住宅1-3月成交量及同比走势



2021-2024年03月宁波市商品住宅月度成交面积走势



住宅市场 | 成交规模-新房

2024年1-3月,奉化区、鄞州区、江北区等区域为宁波商品住宅成交主力区域,共成交51.49万㎡,占城市成交面积的57.1%。其中,成交面积同比增长的区域有江北区、奉化区等,同比分别增长29.8%、16.7%;成交面积同比下降的区域有镇海区、象山县、慈溪市等,同比分别下降80.5%、75.0%、72.8%。

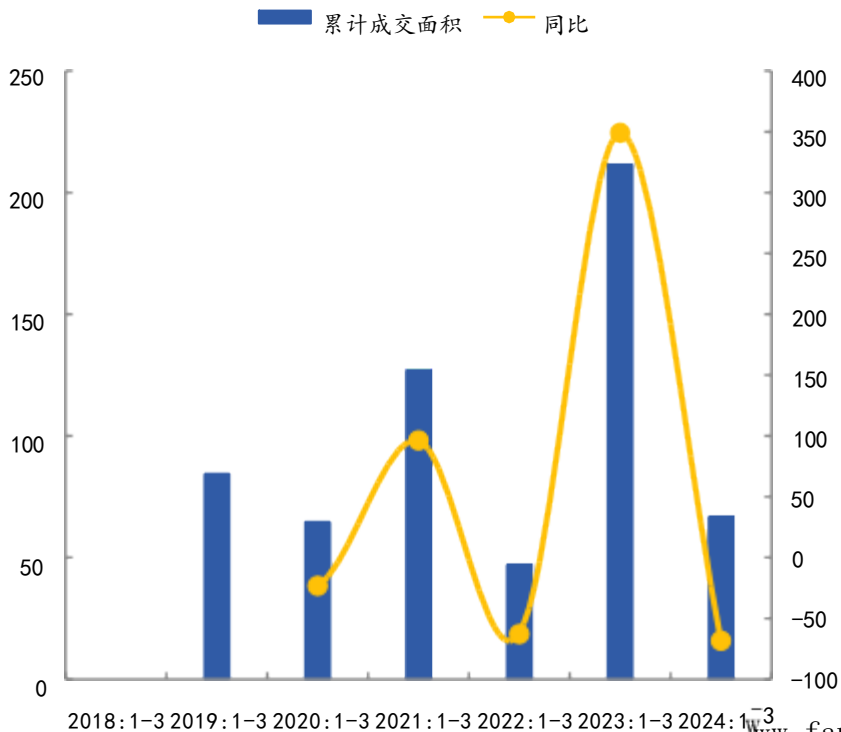
2024年1-3月宁波市商品住宅分区域成交面积情况

区域	1-3月成交面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	3月成交面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
奉化区	20.58	22.8	16.7	14.15	34.3	65.2	434.7
鄞州区	15.86	17.6	-68.6	8.08	19.6	-74.9	137.1
江北区	15.04	16.7	29.8	3.76	9.1	-37.2	176.9
余姚市	9.25	10.3	-54.9	4.21	10.2	-45.1	139.9
慈溪市	6.23	6.9	-72.8	2.02	4.9	-81.9	45
宁波杭州湾新区	5.41	6	-42.3	1.8	4.4	-62.7	91.3
宁海县	5.28	5.9	-51.7	1.96	4.7	-55.7	47.5
北仑区	4.27	4.7	-69.4	1.62	3.9	-75.8	347
海曙区	3.62	4	-69.8	1.67	4	-63.8	111.5
象山县	2.6	2.9	-75	0.91	2.2	-83.2	6.9
镇海区	2.3	2.3	-80.5	1.07	2.6	-73.4	182.9

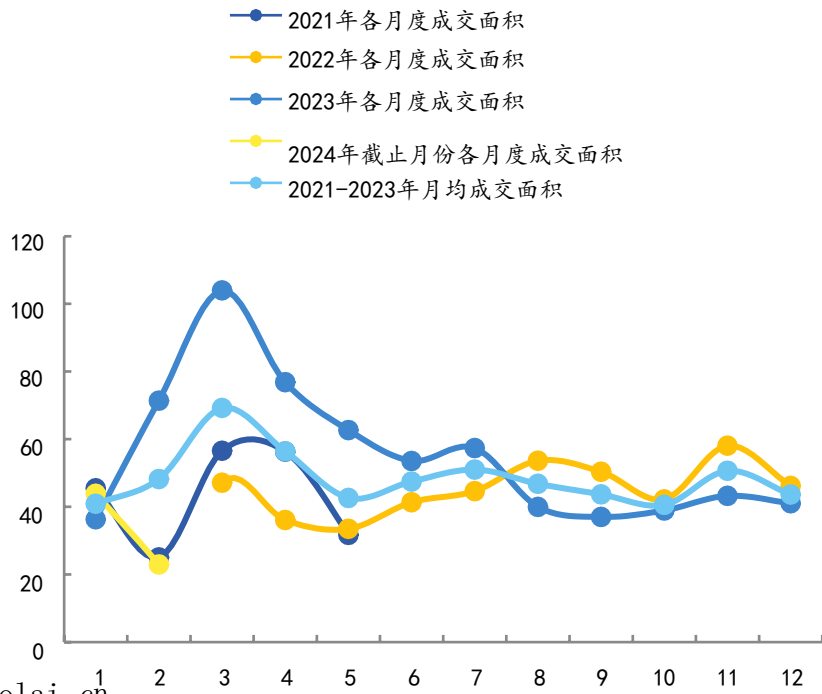
住宅市场 | 成交规模-二手房

2024年1-3月，宁波二手住宅成交面积为66.8万m²，同比下降68.4%
；二手住宅成交套数为6209套，同比下降62.2%。

2018年-2024年宁波市二手住宅1-3月成交量及同比走势



2021-2024年03月宁波市二手住宅月度成交面积走势



住宅市场 | 成交规模-二手房

2024年1-3月,鄞州区、海曙区、镇海区等区域为宁波二手住宅成交主力区域,共成交0万套,占城市成交套数的53.2%。其中,成交套数同比增长的区域有象山县等,同比分别增长21.8%;成交套数同比下降的区域有宁波杭州湾新区、江北区、奉化区等,同比分别下降83.7%、70.1%、67.3%。

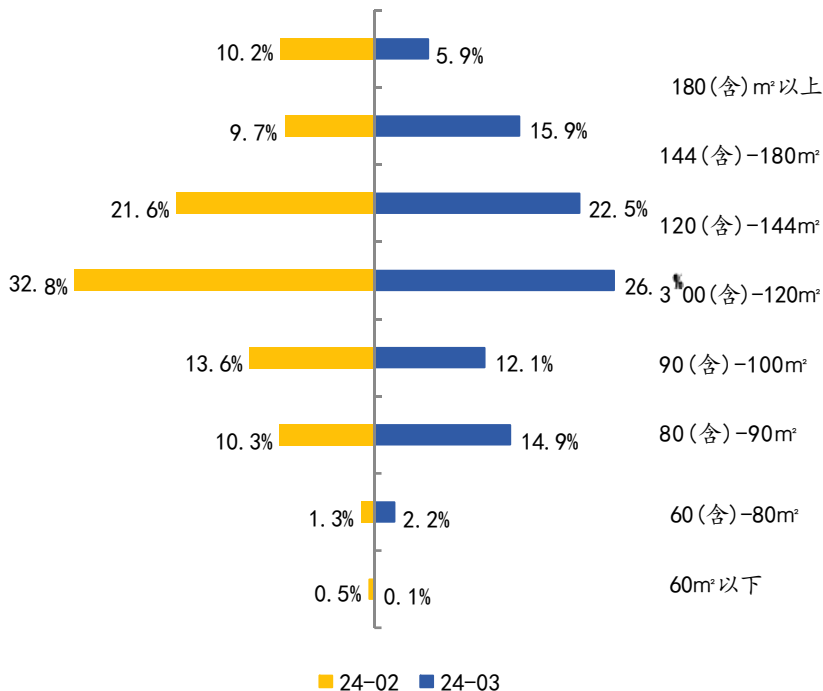
2024年1-3月宁波市二手住宅分区域成交套数情况

区域	1-3月成交套数 (套)	占比 (%)	同比 (%)	3月成交套数 (套)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
鄞州区	1738	28	-55.6	--	--	--	--
海曙区	929	15	-58.9	--	--	--	--
镇海区	638	10.3	-62.3	--	--	--	--
北仑区	488	7.9	-67	--	--	--	--
江北区	448	7.2	-70.1	--	--	--	--
奉化区	418	6.7	-67.3	--	--	--	--
余姚市	399	6.4	-65.7	--	--	--	--
象山县	358	5.8	21.8	--	--	--	--
慈溪市	319	5.1	-59.2	--	--	--	--
宁波杭州湾新区	242	3.9	-83.7	--	--	--	--
宁海县	232	3.7	-59	--	--	--	--

住宅市场 | 需求结构-新房

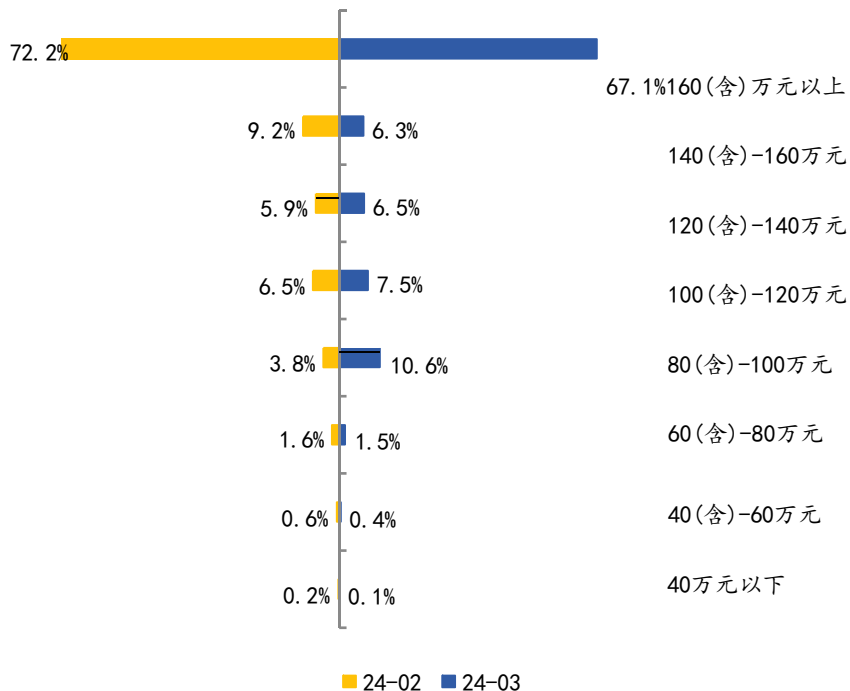
2024年3月，从面积段来看，宁波100(含)-120m²面积段成交套数最多，达862套，占比为26.3%，较上月收窄6.4个百分点。

宁波市新房成交面积段对比



2024年3月，从总价段来看，宁波160(含)万元以上总价段成交套数最多，达2196套，占比为67.1%，较上月收窄5.2个百分点。

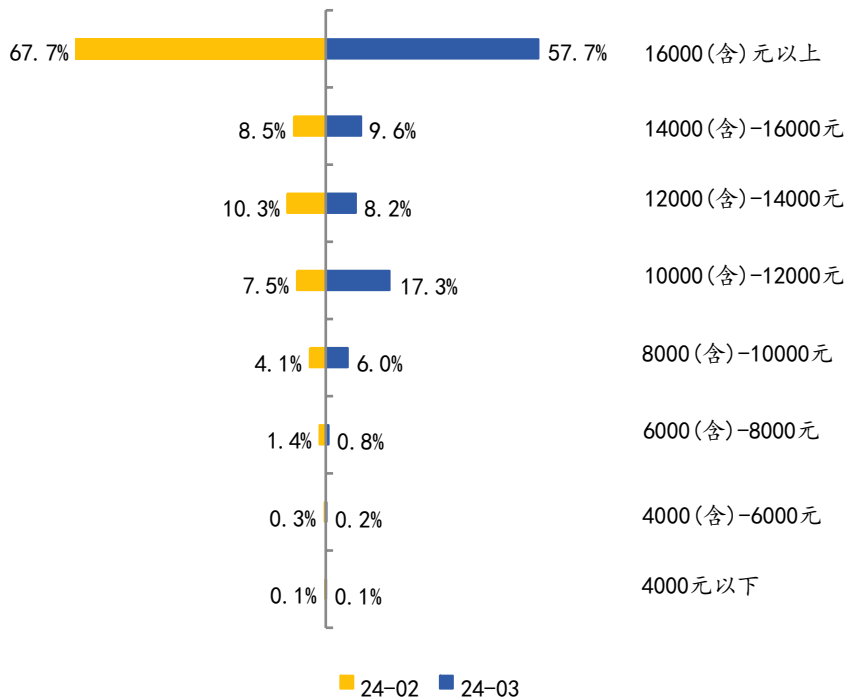
宁波市新房成交总价段对比



住宅市场 | 需求结构-新房

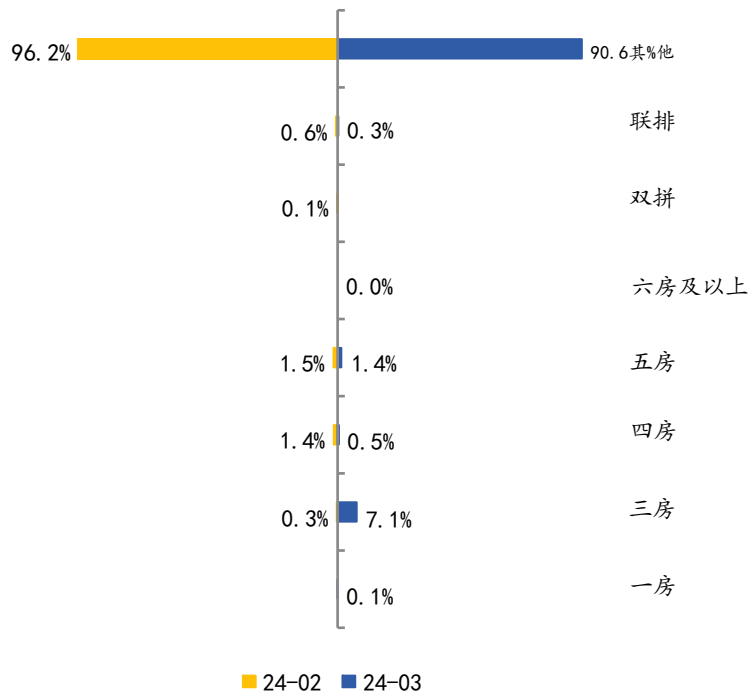
2024年3月，从单价段来看，宁波16000(含)元以上单价段成交套数最多，达1889套，占比为57.7%，较上月收窄10个百分点。

宁波市新房成交单价段对比



2024年3月，从户型来看，宁波其他户型成交套数最多，达2968套，占比为90.6%，较上月收窄5.6个百分点。

宁波市新房成交户型对比



住宅市场 | 需求结构-新房

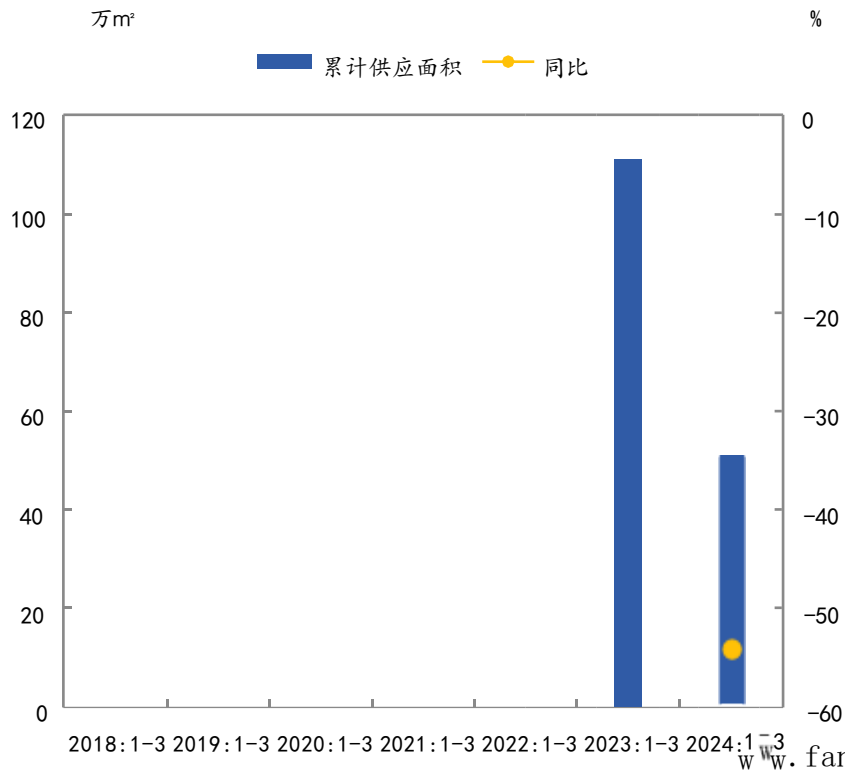
2024年3月宁波市新房面积、总价成交结构

面积段 总价段	60m²以下	60-80m²	80-90m²	90-100m²	100-120m²	120-144m²	144-180m²	180m²以上	汇总	占比(%)
40万以下	1	0	1	0	1	1	0	0	4	0.1
40-60万	2	5	3	2	2	0	0	0	14	0.4
60-80万	1	23	14	6	6	0	0	0	50	1.5
80-100万	0	17	229	74	27	0	0	0	347	10.6
100-120万	0	5	122	50	53	14	0	0	244	7.5
120-140万	0	6	9	44	125	29	0	1	214	6.5
140-160万	0	8	31	36	57	74	0	0	206	6.3
160万以上	0	7	80	184	591	620	522	192	2196	67.1
汇总	4	71	489	396	862	738	522	193	3275	100
占比(%)	0.1	2.2	14.9	12.1	26.3	22.5	15.9	5.9	100	

住宅市场 | 供求关系-供应

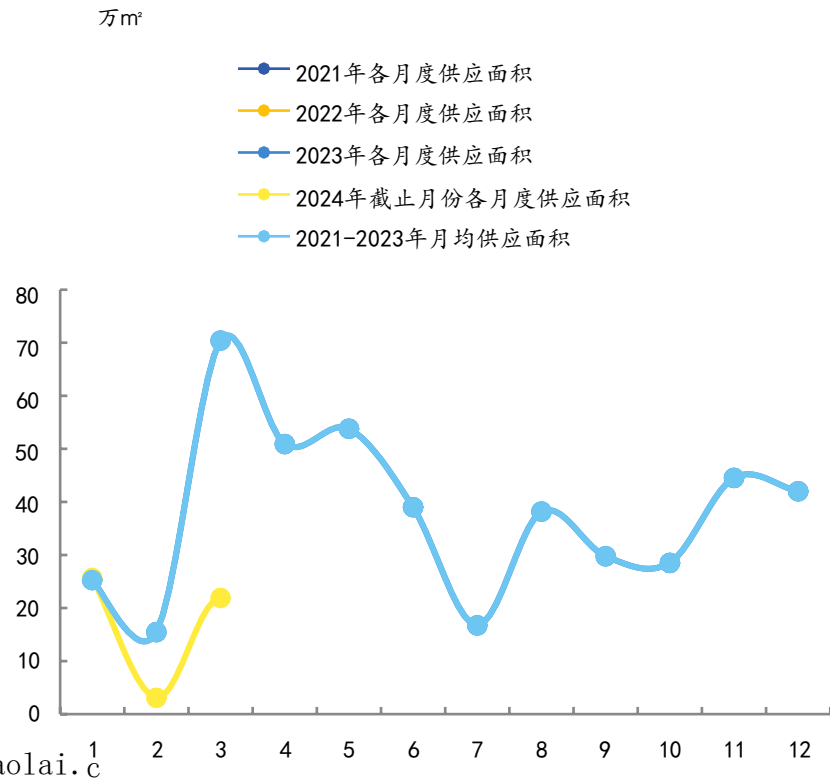
2024年1-3月，宁波商品住宅月均新批上市面积为16.87万㎡，同比下降54.4%。

2018年-2024年宁波市商品住宅1-3月供应量及同比走势



2024年03月，宁波商品住宅新批上市面积为21.88万㎡，环比增长612.87%，同比下降68.92%。

2021-2024年03月宁波市商品住宅新批上市面积走势



住宅市场|供求关系-供应

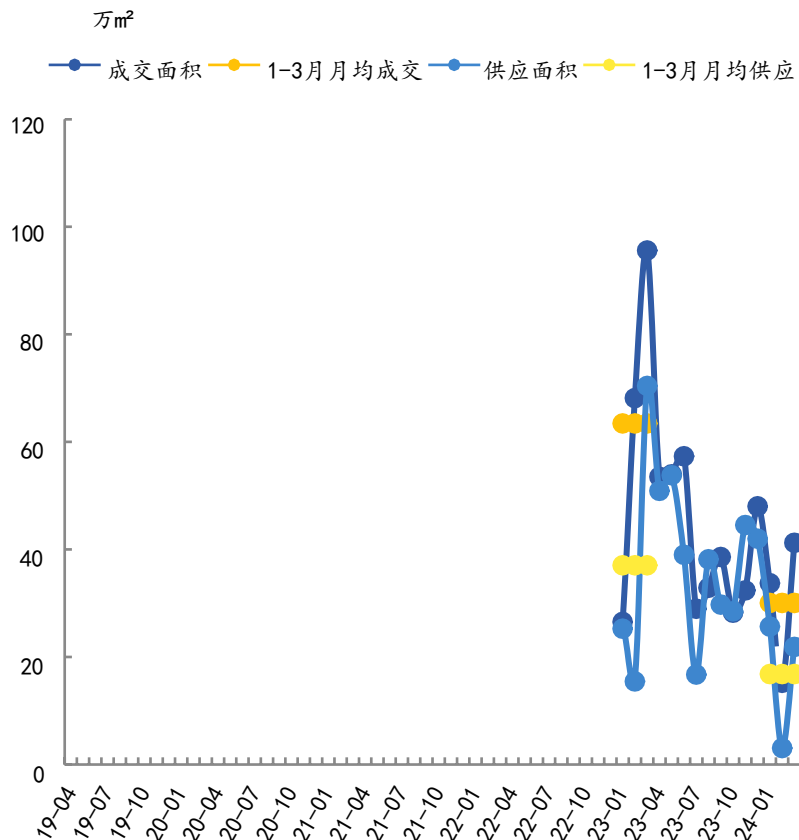
2024年1-3月,鄞州区、余姚市、象山县等区域为宁波商品住宅供应主力区域,共供应27.95万m²,占城市供应面积的55.2%。其中,新批上市面积同比增长的区域有余姚市等,同比分别增长93.6%;新批上市面积同比下降的区域有镇海区、江北区、鄞州区等,同比分别下降91.4%、67.4%、45.1%。

2024年1-3月宁波市商品住宅分区域新批上市面积情况

区域	1-3月上市面积 (万m ²)	占比 (%)	同比 (%)	3月上市面积 (万m ²)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
鄞州区	15.67	31	-45.1	11.67	53.3	-27.3	--
余姚市	6.27	12.4	93.6	1.93	8.8	16.4	--
象山县	6	11.8	-25.6	5	22.8	739.2	--
北仑区	5.99	11.8	-35.9	0.43	2	-95.4	--
奉化区	5.75	11.4	-38.7	--	--	--	--
江北区	4.81	9.5	-67.4	--	--	--	--
海曙区	2.85	5.6	-13.3	2.85	13	--	--
宁海县	2.84	5.6	-37.7	--	--	--	--
镇海区	0.44	0.9	-91.4	--	--	--	--

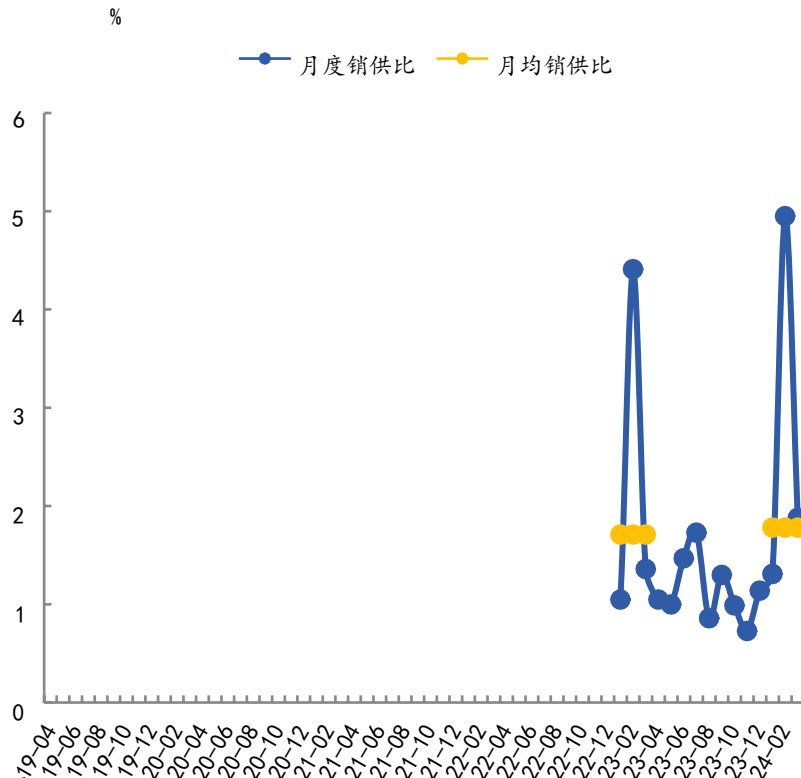
住宅市场 | 供求关系-销供比

2019年4月-2024年3月宁波市商品住宅供应及成交面积走势



2024年3月, 宁波商品住宅销供比为1.88, 较去年同期有所增长。

2019年4月-2024年3月宁波市商品住宅销供比走势



住宅市场 | 供求关系-销供比

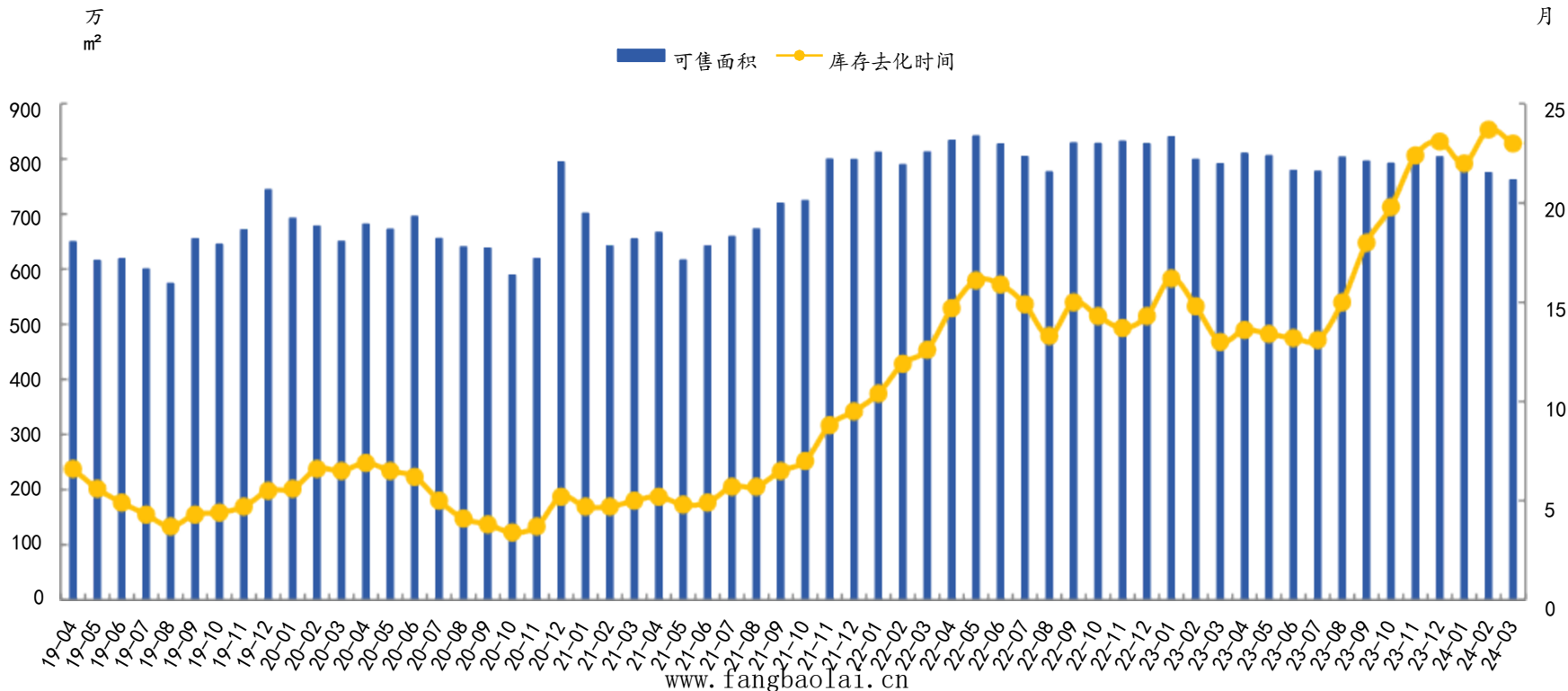
2024年1-3月宁波市商品住宅分区域销供比情况

区域	1-3月销供比	去年同期销供比	变动	3月销供比	去年同期销供比	上月销供比
镇海区	4.59	2.03	2.56	—	0.79	—
奉化区	3.58	1.88	1.7	—	1.1	—
江北区	3.13	0.79	2.35	—	0.79	0.66
宁海县	1.86	2.4	-0.54	—	—	1.3
余姚市	1.47	6.33	-4.86	2.18	4.61	—
海曙区	1.27	3.65	-2.38	0.59	—	—
鄞州区	1.01	1.77	-0.76	0.69	2.01	—
北仑区	0.71	1.49	-0.78	3.75	0.72	—
象山县	0.43	1.29	-0.86	0.18	9.05	—

住宅市场 | 供求关系-库存及去化

2024年3月, 宁波商品住宅可售面积约762.09万 m^2 , 环比下降1.71%, 同比下降3.67%; 短期库存去化时间为23个月, 环比缩短0.7个月, 同比延长10个月。

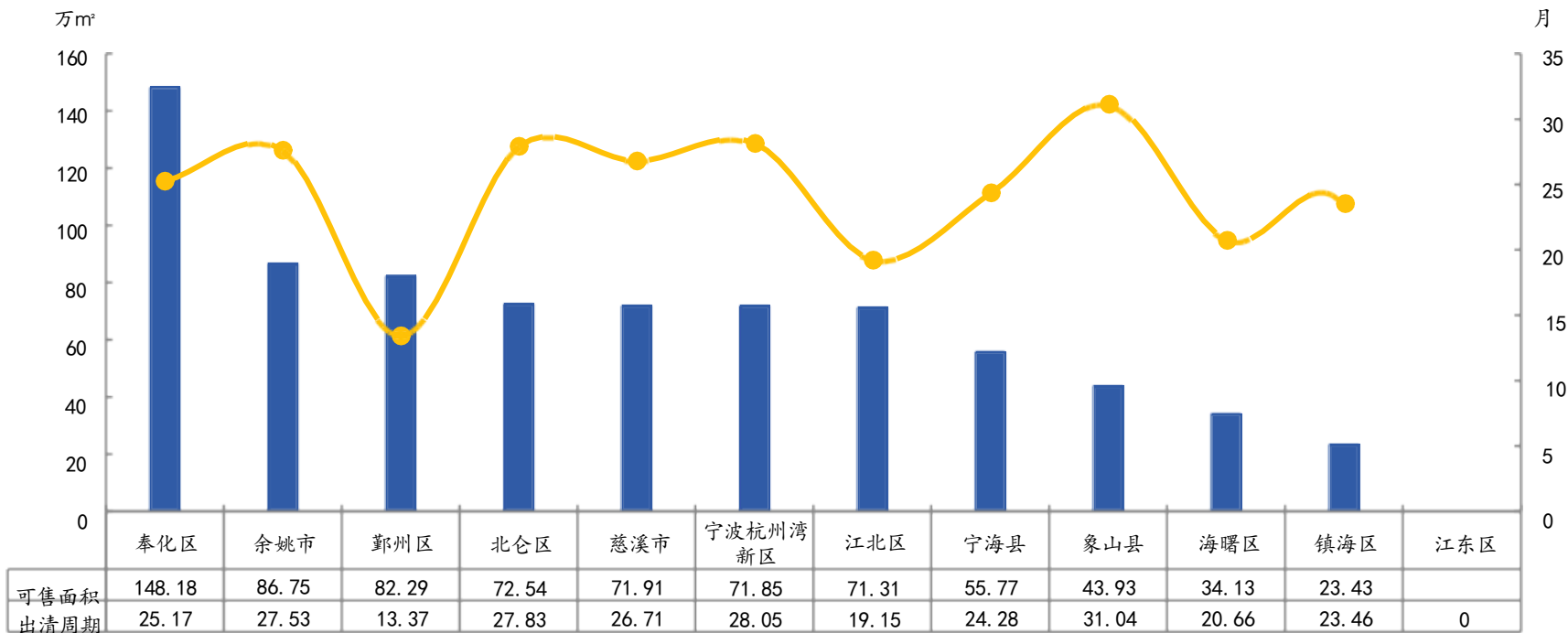
2019年4月-2024年3月宁波市商品住宅可售面积与库存去化时间



住宅市场 | 供求关系-库存及去化

2024年3月，宁波市商品住宅库存主要集中在奉化区、余姚市、鄞州区，可售面积分别为148.2万m²、86.8万m²、82.3万m²；出清周期分别为25.2个月、27.5个月、13.4个月。

2024年3月宁波市各区县商品住宅库存对比



住宅市场 | 排行榜-企业

2024年(1-3月)宁波市企业成交金额排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	绿城中国	18.80	22415	1532	8.39
2	宁波市保障性住房建设投资	18.63	14696	1133	12.68
3	万科	16.57	33868	611	4.89
4	宁波开发	12.41	34080	287	3.64
5	荣安地产	12.05	21654	800	5.56
6	横琴万富咨询有限公司	11.21	38614	199	2.90
7	宋都股份	9.58	12829	1195	7.47
8	奉化交投	9.55	12805	1189	7.46
9	宁波银泰投资	9.14	21940	676	4.16
10	中国新兴集团有限责任公司	8.75	38825	147	2.25

2024年(1-3月)宁波市企业成交面积排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	宁波市保障性住房建设投资	18.63	14696	1133	12.68
2	绿城中国	18.80	22415	1532	8.39
3	宋都股份	9.58	12829	1195	7.47
4	奉化交投	9.55	12805	1189	7.46
5	荣安地产	12.05	21654	800	5.56
6	万科	16.57	33868	611	4.89
7	得力房产	7.44	15642	854	4.76
8	宁波银泰投资	9.14	21940	676	4.16
9	新中字集团	7.22	18310	672	3.94
10	招商蛇口	8.64	23116	552	3.74

住宅市场 | 排行榜-企业

2024年3月宁波市企业成交金额排行榜

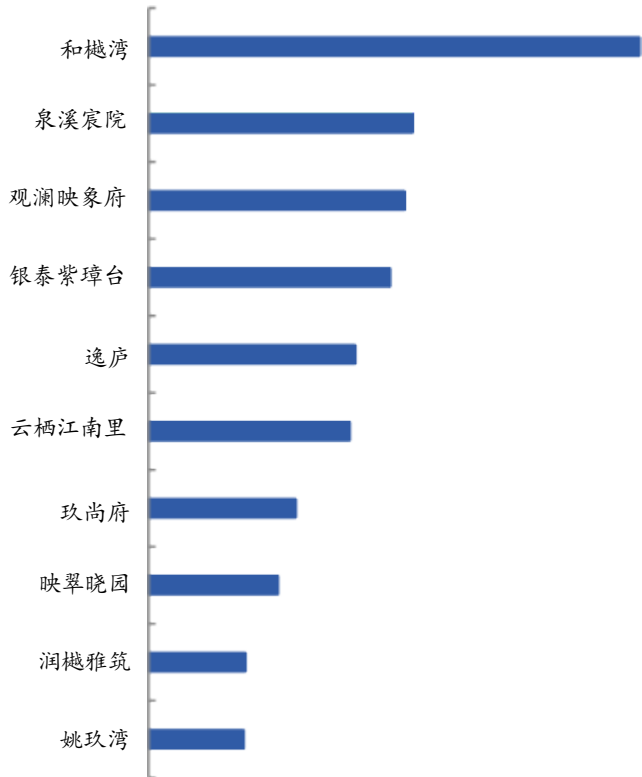
排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	宋都股份	9.55	12804	1193	7.46
2	奉化交投	9.55	12805	1189	7.46
3	宁波银泰投资	9.14	21940	676	4.16
4	绿城中国	8.90	22907	680	3.89
5	维科控股	7.84	45198	101	1.74
6	大家房产	7.31	50899	79	1.44
7	万科	5.21	32231	227	1.62
8	宁波轨道交通	5.13	31497	221	1.63
9	荣安地产	4.67	21331	299	2.19
10	滨江集团	4.48	32809	234	1.37

2024年3月宁波市企业成交面积排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	宋都股份	9.55	12804	1193	7.46
2	奉化交投	9.55	12805	1189	7.46
3	宁波银泰投资	9.14	21940	676	4.16
4	绿城中国	8.90	22907	680	3.89
5	中昂地产	2.06	8150	198	2.53
6	宁海宁昂地产有限公司	2.06	8150	198	2.53
7	宁波市保障性住房建设 投资	2.87	11583	226	2.48
8	荣安地产	4.67	21331	299	2.19
9	新中字集团	3.61	18847	295	1.92
10	维科控股	7.84	45198	101	1.74

住宅市场 | 排行榜-住宅项目

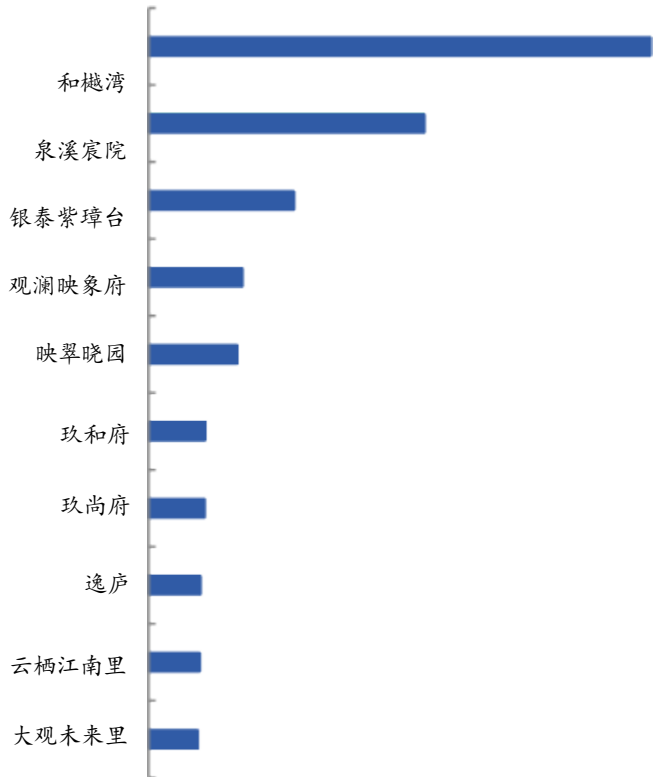
2024年(1-3月)宁波市新房项目成交金额TOP10 (亿元)



排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	和樾湾	16.77	11.98	1053	14000	114	159	江北区
2	泉溪宸院	9.03	6.59	529	13711	125	171	奉化区
3	观澜映象府	8.75	2.25	147	38824	153	596	鄞州区
4	银泰紫璋台	8.26	3.48	227	23772	153	364	奉化区
5	逸庐	7.07	1.25	44	56519	285	1608	鄞州区
6	云栖江南里	6.88	1.23	24	56006	512	2868	余姚市
7	玖尚府	5.04	1.35	94	37339	143	536	鄞州区
8	映翠晓园	4.43	2.13	143	20798	149	310	余姚市
9	润樾雅筑	3.32	0.95	81	34972	117	409	鄞州区
10	姚玖湾	3.26	0.94	57	34831	164	573	江北区

住宅市场 | 排行榜-住宅项目

2024年(1-3月)宁波市新房项目成交面积TOP10 (万m²)

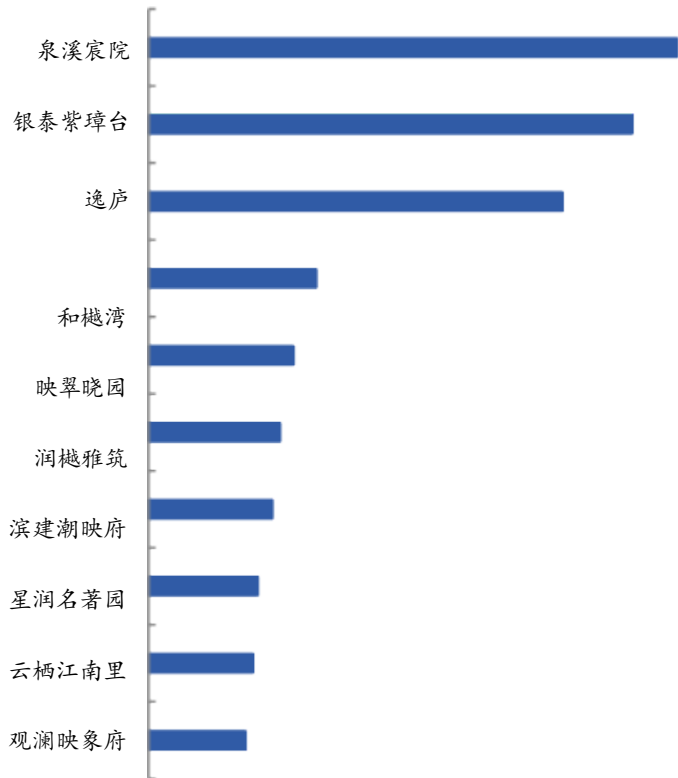


排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	和樾湾	16.77	11.98	1053	14000	114	159	江北区
2	泉溪宸院	9.03	6.59	529	13711	125	171	奉化区
3	银泰紫璋台	8.26	3.48	227	23772	153	364	奉化区
4	观澜映象府	8.75	2.25	147	38824	153	596	鄞州区
5	映翠晓园	4.43	2.13	143	20798	149	310	余姚市
6	玖和府	3.03	1.36	74	22375	183	410	宁海县
7	玖尚府	5.04	1.35	94	37339	143	536	鄞州区
8	逸庐	7.07	1.25	44	56519	285	1608	鄞州区
9	云栖江南里	6.88	1.23	24	56006	512	2868	余姚市
10	大观未来里	1.99	1.18	81	16835	146	245	余姚市

住宅市场 | 排行榜-住宅项目



2024年3月宁波市新房项目成交金额TOP10 (亿元)

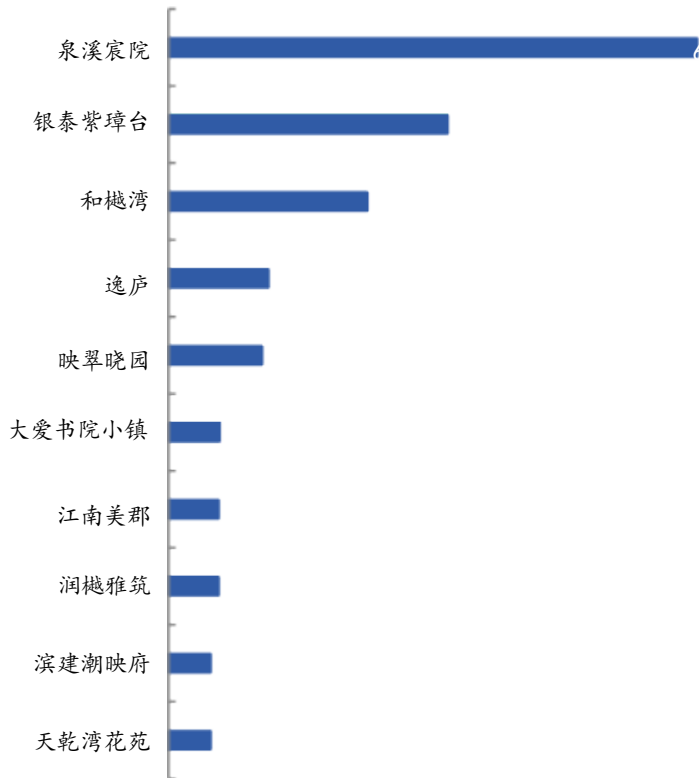


排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	泉溪宸院	9.03	6.59	529	13711	125	171	奉化区
2	银泰紫璋台	8.26	3.48	227	23772	153	364	奉化区
3	逸庐	7.07	1.25	44	56519	285	1608	鄞州区
4	和樾湾	2.87	2.48	226	11583	110	127	江北区
5	映翠晓园	2.48	1.17	79	21119	148	314	余姚市
6	润樾雅筑	2.25	0.63	54	35728	117	416	鄞州区
7	滨建潮映府	2.12	0.53	31	39870	172	685	海曙区
8	星润名著园	1.87	0.47	36	40006	130	520	鄞州区
9	云栖江南里	1.79	0.34	7	52681	484	2551	余姚市
10	观澜映象府	1.66	0.41	27	40190	153	613	鄞州区

住宅市场 | 排行榜-住宅项目

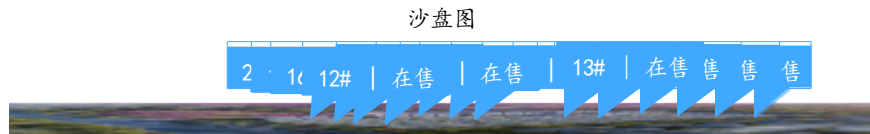


2024年3月宁波市新房项目成交面积TOP10 (万m²)



排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)	套均面积 (m²/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	泉溪宸院	9.03	6.59	529	13711	125	171	奉化区
2	银泰紫璋台	8.26	3.48	227	23772	153	364	奉化区
3	和樾湾	2.87	2.48	226	11583	110	127	江北区
4	逸庐	7.07	1.25	44	56519	285	1608	鄞州区
5	映翠晓园	2.48	1.17	79	21119	148	314	余姚市
6	大爱书院小镇	0.89	0.64	45	13794	143	197	奉化区
7	江南美郡	0.80	0.63	27	12613	235	296	余姚市
8	润樾雅筑	2.25	0.63	54	35728	117	416	鄞州区
9	滨建潮映府	2.12	0.53	31	39870	172	685	海曙区
10	天乾湾花苑	0.55	0.53	49	10369	109	113	鄞州区

泉溪宸院项目基本信息

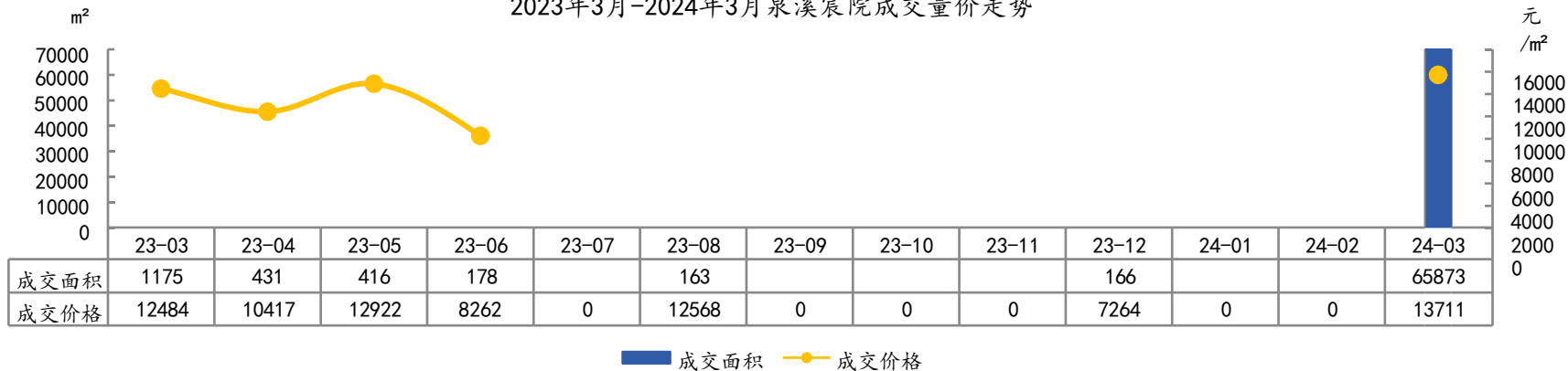


所处位置	奉化区-萧王庙	物业类型	住宅
产品类型	小高层	建筑面积	75147m ²
占地面积	50098m ²	容积率	1.5
绿化率	30%	装修标准	--
主力户型	二居(建面79m ²) 三居(建面89m ²) 四居(建面163m ²)		
物业费	元/m ² ·月	停车位	--
物业公司	宋都物业		
项目特色	低密居所,不限购,特色别墅,山景地产		
首次开盘	2022-08-31	最近开盘	2023-12-16
累计成交面积	81270m ²	可售面积	845m ²
成交均价	13711 (2024-03)	报价	--
拿地时间	2021-11	成交楼面价	4016元/m ²
开发商	宋都集团&奉化交投集团		

注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价

住宅市场 | 重点项目-成交情况

2023年3月-2024年3月泉溪宸院成交量价走势



泉溪宸院分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024.3成交价 (元/m²)
二房	60-80	2	151	7595	--	--	--	--
三房	80-100	21	1886	8623	--	--	--	--
四房	144-180	26	4234	13984	--	--	--	--
其他	60-180	529	65873	13711	529	65873	13711	13711
合计	-	578	72144	13581	529	65873	13711	13711

住宅市场 | 重点项目-户型图



泉溪宸院_上叠B户型约163m²_4室2厅3卫1厨
_163.0m²



泉溪宸院_F户型79m²_2室2厅2卫1厨
_79.0m²



泉溪宸院_E户型89m²_3室2厅2卫1厨

银泰·紫璋台项目基本信息

沙盘图

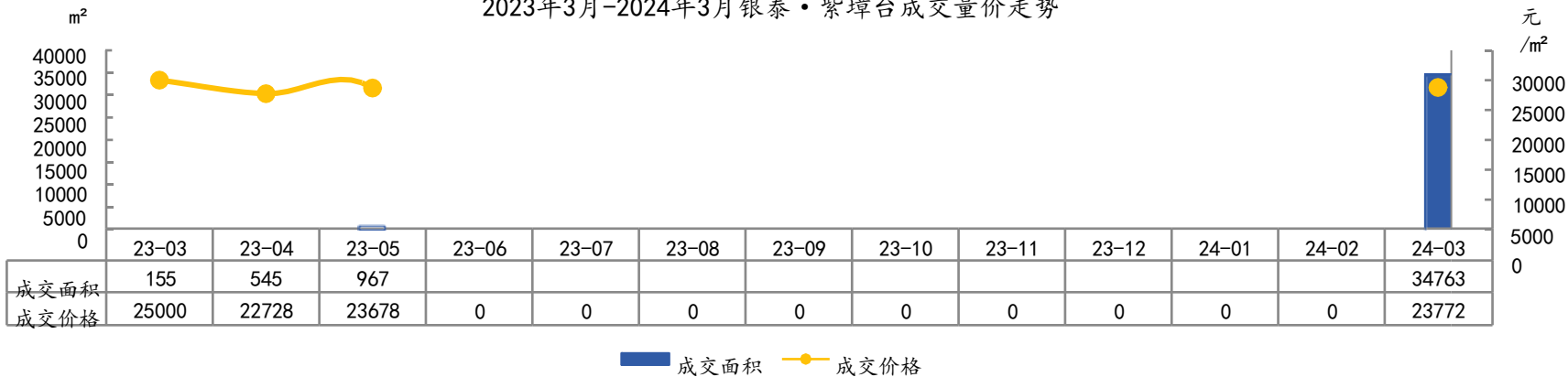


所处位置	奉化区-溪口风景区	物业类型	别墅
产品类型	—	建筑面积	235000m ²
占地面积	225000m ²	容积率	0.54
绿化率	30%	装修标准	—
主力户型	三居(建面128m ²) 三居(建面132m ²) 四居(建面155m ²)		
物业费	元/m ² ·月	停车位	1100个
物业公司	宁波绿城物业管理有限公司		
项目特色	低密居所,景观居所,宜居生态地产,中式地产		
首次开盘	2022-02-28	最近开盘	2022-02-28
累计成交面积	49704m ²	可售面积	30045m ²
成交均价	23772(2024-03)	报价	—
拿地时间	2013-12	成交楼面价	1036元/m ²
开发商	宁波溪口银泰旅游开发有限公司		

注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价

住宅市场 | 重点项目-成交情况

2023年3月-2024年3月银泰·紫璋台成交量价走势



银泰·紫璋台分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024.3成交价 (元/m²)
一房	180-99999999	2	590	24418	2	590	24418	24418
三房	120-180	217	31322	23762	217	31322	23762	23762
五房	180-99999999	7	1967	24508	7	1967	24508	24508
联排	120-180	54	7494	25462	—	—	—	—
其他	180-99999999	1	884	22059	1	884	22059	22059

住宅市场 | 重点项目-户型图



银泰·紫璋台_BS户型约132m²(南入)_3室2厅3卫1厨
_132.0m²



银泰·紫璋台_CS户型约155m²(南入)_4室2厅3卫1厨
_155.0m²



银泰·紫璋台_AN户型约128m²_3室2厅3卫1厨

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/088026101054006055>