



# “金九”不曾见 “银十”无踪迹 业务员无处话凄凉 一品牌中介 上月超百人离职

近期,宁波房产交易市场明显变得冷清,传统的“金九银十”黯然失色。据华星研策数据统计,10月份量升价稳,市六区成交3776套(47万方),环比上升46%;成交均价18862元/平米,环比上升3%。

与此同时,整个二手房市场已经进入冬季,绝大多数二手中介门店带看量直线下滑,成交更是进入了“冰点”。某品牌中介直言不讳,上个月超100位业务员离职,迫于长期不开张的压力。

□金报记者 钟婷婷



宁波一房产中介门店冷清 记者 张培坚 摄

## 新房·成交量

### 量升价稳,奉化为市场成交主力

来自华星研策的数据显示,10月份量升价稳,市六区成交3776套(47万方),环比上升46%,同比上涨0.5%;成交均价18862元/平米,环比上升3%,同比下跌0.6%。截至10月31日,市六区共计留存商品房房源约275.7万方(19766套),按照12个月的去化周期计算,需5个月去化库存。

从区域成交来看,10月份各区域均有不同程度上升。其中,奉化区为市场成交主力,排名第一,共计891套;其次北仑区排名第二,共计777套;江北区排名第三,共计735套。从成交套数排行榜上看,位居排行榜前三位的都是销售均价在12000-15000元/平米的楼盘。

## 新房·趋势

### 圈内高价楼盘整体形势较为严峻

“9月下旬推出的一批性价比较高的项目,售价大多在20000元/平米以下。许多楼盘在10月份集中备案,使得10月份的成交套数明显上升。不过,对比9月份,整体去化情况依旧在下降。尤其是圈内售价较高的楼盘,可以明显感受到市场的严峻。”业内某观察人士说。

据统计,10月份市五区共有9个新增供应的楼盘,总面积约为34.6万方,去化率39%,环比下降11%。其中销售均价在29000元/平米以上的项目占了6个。

所谓“外行看热闹,内行看门道”。虽然市场趋冷,但多位市民在接受记者采访时表示“性价比高的房子依旧不愁卖,尤其是在限购圈外”。近日,镇海区某楼盘即将开盘了,该楼盘价格在20000元/平米以下,又靠近东部新城,拥有“学区属性”等因素,之前每次推出房源都近乎售罄。记者在走访该楼盘时,工作人员坦言“现在预计只能卖个七八成”。

## 新房·成交价

### 鄞州区成交均价依旧独占鳌头

成交均价方面,10月份市六区成交均价18862元/平米,环比上升3%。其中,鄞州区因为涵盖了鄞州中心区和东部新城,成交均价依旧独占鳌头,为29797元/平米;江北区的均价超过海曙区,位居第二,为21723元/平米;海曙区的成交均价为20398元/平米。此外,镇海区、北仑区的成交均价相差不多,分别为16399元/平米和16018元/平米,奉化区则为13290元/平米。

据业内人士透露,目前价格均为政府备案价,多数项目低于备案价出售,实际成交价应该是低于备案价的。“金九银十”一直是楼市行内的说法,其地位不比三到五月“小阳春”差。该人士分析,“进入九月也就相当于进入第四季度,开发商面临年底工程款、全年销售目标等方面的压力,会加推房源,促进销售。因为11月市场又将进入寒冬淡季,对于房产销售来说,春节是出国旅游还是在家里蹲,就看九月份的业绩了。”

## 二手房·中介

### 上个月某品牌中介超100位员工离职

“这两个月的二手房交易真的很冷清,一个月有一两套成交已经算不错的,很多小门店估计都没开过单。上个月我们中介走了102个业务员,占了10%啊!依旧在坚持的这些人真的是要抱团过冬了。”近日,一家知名二手房品牌中介的相关负责人直言不讳,在经济下行、楼市趋冷的背景下,中介的日子并不好过。

据了解,该中介在宁波有90多家门店,10月份二手房成交量仅有194套,平均每家门店不到2套。今年8月份成交371套,9月份成交253套,成交量呈现阶梯式下滑。“越是没有生意,客户越要还价。几百万的别墅,往往还价四五十万;200万以下的房子,要还10-15万;120-130万的房子,客户也要还个10万。除非是急着出售的,一般房东都不愿降价,就这样双方僵持着。挂牌量一直在增加,但是有价无市。”

市民吴先生告诉记者:“房价跟一年前相比涨了这么多,之前房东强势我们也没办法,现在行情冷清了,那总希望再便宜点!我想再等等看,明年可能会更便宜。”

## 二手房·成交量

### 南天房产10月份成交量环比下降一成

记者采访多家中介感受到,整个二手房市场已经进入冬季,绝大多数二手中介门店带看量直线下滑,成交更是进入了“冰点”。

“在全国楼市趋冷的大背景下,当前价位高的二手房成交缓慢,挂牌表现增量,挂牌售价开始松动了。”南天房产相关负责人说,在刚落幕的住博会中,南天房产为观展市民准备了礼品,升级了房源展示内容,但客源与往年展会相比依旧较为冷清。

据统计,南天展位仅接待有效客户149组,其中出售房源33套,求购客户116组。从求购客户需求情况分析,改善购房57组,占比49%;首置购房35组,占比30%;投资购房14组,占比12%;学区购房10组,占比9%。来自南天房产的数据统计,10月份宁波中心城区共计成交二手房2445套,环比下降9.98%,同比下降13.39%;成交均价为20092元/平米,环比上涨1.7%,同比上涨30.09%。

## 楼市观察



## 立陶宛国家馆 落户宁波进口商品中心



昨天上午,立陶宛国家馆在宁波进口商品中心10号馆举行开馆仪式。立陶宛共和国经济部长维尔吉尼尤斯·辛克维丘斯、立陶宛共和国驻华大使伊娜·玛邱罗尼塔、立陶宛共和国经济部部长顾问伊吉迪尤斯·尤吉留尼斯、立陶宛经济部投资署高级顾问劳瑞纳斯·索戴蒂斯、立陶宛共和国驻华大使馆商务参赞阿如纳斯·卡洛纳斯、立陶宛共和国驻华大使馆商务官员刑立京、中国驻立陶宛经商处参赞陈霖、宁波市商务委员会副主任韩隽、宁波市人民政府外事办公室副主任陈国苗、宁波保税区管委会副主任夏群、宁波进口商品中心CEO汪涛、立陶宛国家馆代表史嘉斌,相关部门负责人及国内部分采购商代表等出席了开馆仪式。

宁波保税区管委会副主任夏群在致辞中表示,这次立陶宛在宁波进口商品中心设立国家馆,为宁波乃至全国广大消费者近距离了解立陶宛打开了一扇窗口,也为双方经贸合作搭建了一座沟通的桥梁。衷心希望以立陶宛国家馆开馆为契机,双方进一步增进交流合作,实现互利共赢。

据了解,立陶宛国家馆展馆面积约235平方米,主要展示立陶宛特色及优势商品,同时对立陶宛旅游、文化、教育等资源,由注册在宁波保税区的宁波立旗实业有限公司负责运营。