

岛城楼市飘红 热度持续走高

正月初七至二月初九 新房成交套数较去年农历同期增长近三成

□记者 沈晏 通讯员 李佩瑜

兔年春节过后，舟山房地产市场升温迹象明显，买房的人突然多了起来，这让不少地产人倍感惊喜。以往，开年后是市场的传统淡季，今年却显得有些“反常”。

淡季不淡。据统计，今年正月初七至二月初九，全市一手房住宅总成交套数721套、成交面积7.59万平方米，较去年农历同期相比分别增长27.61%和22.22%。

市场何以“反常”？交易环境发生了什么变化？不久前，记者在定海、新城、普陀走访了几家热门楼盘和房产中介机构，在寻找答案的过程中，感受市场“热度”。



市场快速升温 舟山新房交易呈两位数增长

舟山房地产市场的热度，从数据中可见一斑。今年正月初七至二月初九，全市一手房住宅总成交套数721套、成交面积7.59万平方米，较去年农历同期相比分别增长27.61%、22.22%。尤其是从元宵节至二月初九，一手房住宅总成交套数达617套，较去年农历同期相比增长32.11%。

从核心区域看，今年正月初七至二月初九，新城成交套数253套、面积2.96万平方米，较去年农历同期相比分别增长3.68%和6.1%；定海成交套数151套、面积1.43万平方米，较去年农历同期相比分别增长29.06%和20.17%；普陀成交套数189套、面积1.86万平方米，较去年农历同期相比分别增长28.57%和20.17%。

一系列支持政策的逐渐生效，一定程度推动了市场升温。我市首套商业房贷利率从去年初的5.25%降至目前的3.8%，比基准利率下浮50个基点，为全省最低。首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度提高至60万元，二次

贷款间隔期取消，首套房公积金贷款利率下调0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。二孩、三孩的职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款额度在最高60万元基础上上浮20%。

房贷利率松动的同时，公积金贷款和商业贷款的放款速度也在加快。“现在放款速度很快了，二手房的话，我们店里经手的基本公积金一个月就能放款，商贷最快上午申请下午放款，最慢也不超过一周。”新城某中介机构负责人周鹏告诉记者。

舟山市房地产业协会相关负责人表示，大力度的政策举措推行落地，降低了购房门槛，减轻了购房压力，把广大购房者的积极性调动了起来，进一步提振了市场信心。“眼下保持宽松的政策环境，对广大购房者来说，是一个不错的购房机会。”

热度超出预期 售楼处出现满座情况

随着疫情渐渐消退，购房热情高涨，不少售楼处活跃起来，来访量和成交量都成倍增加。

“上周末，售楼处基本上都是坐满了人，工作日看房的人也多了很多。”绿城·春来晓园项目案场负责人冯天浩介绍说，春节期间，从初三到初七也每天都有成交，“不少客户减少拜年串亲戚的频率，把看房购房安排起来。”

“在舟山市场，三月和四月是上半年的成交爆发期，没想到这回一开年就这么火热，前两月卖了1.6亿元。”冯天浩难掩笑意，趁着这股热风，春来晓园计划在3月将最后一栋楼和35间商铺加推入市，“保持势头，争取整个项目尽早清盘。”

据舟山绿城发布的信息显示，1-2月绿城项目总销售金额达5.56亿元。

在舟山保利，销售也是一片大好。“从2月云上、锦上两个楼盘销售情况来看，同比和环比均有大幅的提升，也是超出了我们的预料。”保利锦上项目营销负责人王谦说，“一方面，我们认为消费

市场在疫情影响减弱后快速反弹，另一方面，现在购房者对于央企国企的信任度更高了，开发商的背景和实力是相当重要的。”

房地产市场暖不暖，走进各售楼处，就能得到答案。作为今年以来的销冠项目（据舟山市透明售房网），海丝未来城的售楼处几乎每天都有五六十组客户到访看房。

“以前看房时加了几个销售人员的微信，最近看到他们朋友圈都在说买房的人很多，没想到是真的。”小李从去年9月起就开始看房，“当时疫情发展形势不明确，而且楼市政策一个接一个，总想再等等。现在疫情没什么影响了，我身边不少同事和朋友赶着看房，我不能再等了。可惜契税补贴政策结束了，早知道不犹豫了。”

值得关注的是，随着市场升温，我市多个楼盘已经或计划收回优惠折扣，上调价格。

不管是销售端的成交数据，还是楼盘的优惠变化，都在诉说着“小阳春”的迹象。

购房心态转变 中介从早到晚带看房

这样的热度，不仅在新房市场能看到，二手房市场同样明显。

“不是在带看房，就是在带看房的路上，腿都跑酸了。”新城某中介机构负责人周鹏笑着说。“一过完年，市场马上活络起来，我们昨天晚上9点多还在带看房。”

从客户的反馈来看，周鹏认为疫情对二手房市场的影响很大。“比方说一些做生意的客户，前两年疫情对他们的收入影响蛮大的。收入减少了，买房的预期自然下降了。而且原先为了避免疫情感染，客户看房也很谨慎，不敢出门。”周鹏回忆说，去年最艰难的时候，他们店一个月甚至开不了一单，“现在终于苦尽甘来！”

此前的疫情冲击影响了市场，但购房需求并没有消失。周鹏告诉记者，近期看房的客户主要是被疫情压抑的刚需和首次改善的购房者。“很多客户都是冲着南海实验学校、舟山一小等学校旁边的房子去的，从岱山、六横等外岛来的这类客户变多了。”周鹏介绍说，二孩三孩家庭来买改善住房的也占了很大比例，“前几天有个客户，白天自己看完房，晚上又带家人过来，当天就拍板买下了一套大平层。”

沈家门的二手房市场，热门的方面是学校周边的房产，另一方面是偏向养老的小户型。“60平方米以下的二手房价格便宜，不少老人买来养老，他们比较喜欢低楼层的，上下楼方便。”当地中介经纪人陈辉说，最近他一天就能成交四五套。

市场活跃的背后，购房者与房东的心态也在悄然改变。记者了解到，近期二手房源的“砍价”空间相较原先明显缩小，尤其是一些品质、地段较好的小区较原，还出现了加价。一些二手房经纪人表示，随着行情变好，许多房东的心态变乐观，不太愿意接受大幅“砍价”。“我经手的房源，价格普遍涨了3%左右。”周鹏说。

与此同时，或是急于买房，或是担心房价出现变化，或是担忧看中的房源被别人抢先，购房者的成交周期明显缩短，普遍在半个月以内，快的一周内甚至当天成交。

“在新城看了几天的房子，有一个性价比不错，是新装修，我约好中介上门找房东谈价格。没想到等我赶到的时候，有2个买家带着他们各自的中介等在那里了。”小顾说，“本来想砍价，结果变成了竞价，最后成交价比挂牌价还高了5万元。”

聚焦后市行情 房企与中介持积极态度

对于后市的走势，多家房企和中介机构持积极态度。

舟山绿城副总经理何林东一表示，随着全国房地产市场逐步进入企稳恢复通道，预计下阶段舟山楼市会继续升温、稳健发展。“面对新的市场环境，我们顺应置业需求，正在开展舟山绿城第七届春季购房节。”他说道。“舟山市场，我们一直是充满信心的，希望和舟山一起迎来更好的未来。”保利发展舟山区域总经理翁伟说。

“大项目大产业的落地，对于房地产市场的提振作用会很明显。今年从新闻里看到许多大项目在推进，让我对未来充满信心。”中介经纪人陈辉举例说，“未来，甬舟铁路开通以后，自然会吸引更多人和企业进来。有了人口支撑，楼市就有发展底气。”

作为房地产主管部门，市住建相关负责人表示，今年将以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场稳健发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，努力让人民群众住上更好的房子，为高水平建设现代海洋城市夯实基础。

数据来源：舟山市透明售房网
本版图片由受访单位提供

2月份全市热销住宅排行TOP10

序号	项目名称	区域	成交套数(套)
1	海丝未来城	普陀	79
2	春来晓园	定海	56
3	舟山新城锦上府	新城	42
4	微风之晨苑	新城	37
5	星悦府	普陀	34
6	长峙岛晓风印月花园	新城	32
7	山海未来城	定海	29
8	潮悦名邸	普陀	27
9	金宸府	新城	26
10	凌波秋月园	新城	24



支持政策频出 多地楼市有了回暖迹象

今年以来，央行、住建部、银保监会等部委陆续释放相应的信号，全国各地持续落实因城施策，优化限购限售、放松公积金贷款、发放购房补贴等支持性政策继续出台。

随着调控政策持续加码，一些热点城市房地产市场出现明显回暖。据中指研究院报道，2月，国内16个重点城市楼市成交量环比上涨31.9%，其中一线环比涨5.0%，二三线整体环比均涨超40%。向好的交易市场带动价格趋稳，100个重点城市新房平均价格环比持平，止住“7连跌”态势，价格下跌城市数量降至45个。

回暖升温的态势，在长三角区域尤为明显，浙江多地的房地产市场成交暖流涌动。

在杭州主城区以及环主城板块，春节过后不少楼盘的中签率开始下降，而此前开盘没卖完的楼盘，续销情况也较为良好。即便远郊板块，一些楼盘原本个位数的成交也翻了数倍。二手房市场同样火热，2月杭州全市成交套数环比增长达139%。

在金华，2月1日起，该市公积金首付比例最低下调至2成，首套房商业贷款利率下调至3.8%。此后的一周，金华全市一二手房共成交998套，创下节后新高。

嘉兴楼市，迎来近半年来的一个小高潮。2月前20天，一二手房市场齐升温，该市市本级二手房成交量已超1月全月成交量，也超过了2021年的月平均成交量。