

## 舟山二手房价出现明显分化

## 老房子单价1万都难, 高端楼盘还能撑住2万

□记者 裴驰宇 文/摄

“仿佛一夜之间,舟山房价回到了十年前。普陀到了1万3,新城1万4,定海1万2……”这两天,本地一位房产经纪人的视频号热传。

2023年一年下来,舟山楼市的确出现了显著变化。表现在二手房价上,不同城区以及品质年份不同的住宅房源,价格差异甚大。



楼市调整,定海城区的房屋中介业务普遍冷清

## 老城区二手房源跌幅明显

1月19日,阿里法拍网上,一套位于定海城东南创世花园的高层24楼房源,以低得离谱的价格起拍,也无人问津,显示价格仍未探底。

这套房子面积98.56平方米,起拍价85万,带装修,起拍单价8624元/平方米,仍是遗憾流拍。创世花园是一个能够在阳台眺望定海南部诸岛的海景住宅小区,该地块在2017年底出让的土地价格,实际楼面地价就达8000元/平方米,在2018年开盘时,带装修的开盘价达到了2万/平方米。后来,价格一路下挫。在2021年之后,创世花园颇有促销动作,毛坯价格在1.3万元/平方米左右就能成交。到了2023年,房子交付。虽然房产品质还不错,小区边上的体育公园已经落成,配套更新,无奈市场形势已经明显逆转,人们的购房兴趣转向新城,以至于阿里法拍网上的创世花园房源,单价1万元以下都难成交。

在定海二手房市场,2023年下半年以来,价格下挫明显。之前价格一直坚挺的定海檀枫新苑,二手房成交价也跌到了1.3万元/平方米,而2018年高峰期时,檀枫新苑的成交单价可达2万元/平方米。定海某中介一名房产经纪人说,“二手房源看楼层。一二三楼,装修成色新的话,单价还能上万。而其它老装修的话,新买主还要敲掉,上万都困难了。”

## 高端小区成交价格尚稳

1月6日上午,新城柏悦府一套16楼170平方米(带车位)精装修房源,在阿里法拍网上以356.6万元的价格成交。扣除车位价格以15万元计算,成交单价还能撑上2万元。

柏悦府小区,在舟山称得上是“红盘”。2017年4月,其拿地楼面地价为9620元/平方米,开盘均价约在2.3万元/平方米,一举登顶舟山房价的高峰。

眼下,舟山楼市形势总体偏冷,老城区一些“老、破、大”房源,二手成交单价滑至万元以下,而新城以柏悦府等为代表的楼盘,还是表现了“最后的倔强”。

在定海城东、城北,近几年交付的一些高层楼盘,由于环境配套好,品质相对较好,有的还带精装修,因此,在二手房价上表现尚好。买家置换,优选的是这样的房源。如定海玫瑰园慧园,2023年下半年高层精装修房源的成交价还能保持在1.8万元/平方米左右。

## 有专业人士认为房价不一定一直下行

经过2023年一年的大浪淘沙,舟山楼市的一些低价优质房源开始受到专业买家关注。2023年12月25日,在阿里法拍网刚刚成交的长峙岛一套风华园9楼带装修房源,131.39平方米成交价为121万元,折合单价为9209元/平方米。这个成交单价,较风华园的二手市场价,便宜了将近20%。其买家是本市的一家房产经纪机构。

而在2023年8月份,新城金宸府一套92平方米三楼房源,也是同一家本市房产经纪公司,以121.5万元买入。

中介机构在当下行情下,敢于入市吸货,这表明眼下较低的二手房价,对专业房产人士也产生吸引力。

本市一家较具知名度的房产经纪公司负责人对此评价说,2023年以来,舟山二手房价下跌比较明显,跌了20%左右。

“但这并不是说,房价就会一直处于下行状态。从目前市场情况来看,舟山这两年供应量大幅减少,2023年新城除了长峙岛有楼盘开盘之外,新增供应量很少。而海岛楼市基本上是‘内生市场’,常住人口稳定在120万人左右,供应量减少,需求稳定。再说国家层面包括地方政府出台了这么多支持住房合理消费的政策,个人也相信新一年的市场会走好。”这位在舟山楼市沉浸了十余年的房产经纪人士说。

工行舟山分行  
支持乡村振兴  
落地整村授信业务

作为行业“国家队”,服务乡村振兴是工行心系“国之大事”、服务国家大局的政治价值所在,一直以来,工行舟山分行始终厚植“三农”情怀,深耕田野乡间,以金融力量助力乡村振兴。截至2023年末,该行涉农贷款余额61.96亿元,较年初新增9.59亿元,增幅达18.30%,有力支持城乡联动发展。

蒲岙村主导产业有农业生产、绿化种植、水产养殖等,不久前,工行舟山新城时代支行走访至蒲岙村,了解到该村农户相关的贷款需求后,积极向村干部介绍“农户e贷”产品,得到该村的高度认可。经工行实地调研后,将蒲岙村纳入整村授信试点村,并形成整村授信方案,通过省行、市行、支行多级联动推动业务落地,截至目前,该行在该村收集农户信息达325户,累计授信金额达275万。

该行下沉服务重心,将金融服务延伸到农村,在岱山县东沙古镇、普陀区展茅街道和六横镇、定海区干礁镇、嵊泗县五龙乡等相继设立工银“兴农通”农村普惠金融服务点,实现了在全市各县区全覆盖,打通了助农、惠农的“最后一公里”。

该行以“农户e贷”等“兴农贷”创新产品为抓手,持续推动普惠产品向网点下沉,进一步拓宽农户的融资渠道,为乡村振兴发展添砖加瓦,2023年末“兴农贷”产品余额较年初净增1.11亿元,其中农户e贷较年初新增0.67亿元,增幅达58.77%。

下一步,工行舟山分行将继续坚持大行担当,积极复制推广“整村授信”业务经验,为农民致富贡献更多工行智慧,为金融助力“乡村振兴”交上满意答卷。

(王立)

建行舟山定海支行  
“以销代扶”  
帮助农户解决“销售难”

“银行也卖大米?”近日,在定海文化广场上,一袋袋大米整齐摆放在建行共同富裕位旁,引来行人争相问价。

“这是来自我们本地小沙街道自产自销的‘舟卫丰’大米,这次我们建行参加《阳光热线·金融对话》特别直播活动,特意联动我们客户单位把我们当地特色农产品带来给大家尝尝!”在建行员工的解释下,现场群众纷纷通过“建行生活”APP购买大米,“建行搞助农活动,既让我们享受到了优惠,还帮助农户解决销路难,为你们点赞!”

本次活动仅一周便帮助农户销售大米300多袋,而建行和大米的故事却还要从之前说起。

小沙街道位于浙江舟山本岛的西北部,三面环山,一面傍海,全域面积43.73平方公里。独特的生长环境赋予小沙本地自产的“舟卫丰”大米独有的清香,是舟山市首个被认定为A级“绿色食品”的大米产品。

秋收后,建行舟山定海支行实地走访种粮大户傅师傅的种植基地,小沙街道相关负责人称:“今年大米产量大丰收,品质很不错,虽然我们的大米在本地非常受欢迎,但是要

想‘走出去’,对于我们来说比较困难……”

通过走访,支行了解到小沙街道的村集体经济经营收益大部分以村内土地租赁收入的形式,每年收入不超过50万,由于村镇的经济收入来源渠道比较单一,曾经尝试搭建农产品特色供销平台,还是难以实现地域性农产品走出乡村。

“通过我们的‘建行生活’平台,你们的大米不愁卖!”结合建行乡村振兴的工作要求及建行生活业务特色,支行通过“建行生活”渠道上线优惠活动,并在下辖网点及广场设摊助力大米销售,累计帮助销售1770公斤,销售额1.77万元,补贴助农款1.42万元。

全面推进乡村振兴需多方共同发力,金融是不可或缺的重要力量。建行舟山定海支行把乡村田野作为服务热土,聚焦群众急难愁盼问题开展精准帮扶,积极推动金融服务和乡村振兴的深度融合,截至2023年末,支行裕农贷新增896万元,农户生产经营贷新增833万元,为打通金融服务的“最后一公里”贡献力量。

(夏天虹 唐韵曼)