

“小阳春”席卷舟山 今春岛城楼市暖意融融

□记者 俞浙前 通讯员 贺予堃

市场重拾信心 成交量逐渐上行



今年春季,国内多地房地产市场迎来久违的“小阳春”行情。北上广深等一线城市二手房成交量同比上升。这场由政策松绑、信贷放量和需求集中释放共同催动的市场回暖,也同样蔓延到我市。

记者近日对本市房地产市场进行调查,亲眼见证了这场楼市“小阳春”所带来的微妙变化。随着市场观望氛围逐步缓解,部分开发商和中介对未来行情表示乐观,这份回暖的温度,正透过政策窗口的开启,传递到每个购房者的真实生活场景中。

舟山市住宅成交排行TOP5 (2025年1月1日至3月12日)

排名	项目名称	成交数(套)
1	海天云邸	121
2	晓风印月花园	114
3	创世花园	67
4	云上府	64
5	星海湾	35

△数据来源:舟山市透明售房网



本版图片由受访单位提供

3月11日,在长峙岛的如心生活馆,陆续有客户在楼盘沙盘前驻足,或聆听介绍,或咨询价格及新近优惠政策。

本月以来,舟山绿城开启的第九届春季购房节余韵悠长,作为舟山房地产行业翘楚,舟山绿城在新年赢得一波“开门红”,1—2月销售额超过1.46亿元。其中,绿城·如心小镇持续占据临城热销榜首,展现市场竞争实力。

“近期,随着国内房地产市场迎来‘小阳春’行情,本地也出现了回暖迹象,预计下阶段舟山楼市会继续升温、稳健发展。”绿城舟山公司副总经理何林东一告诉记者,目前种种迹象表明,客户对楼市的信心正在重构,若有持续利好,下阶段有望稳定恢复。

何林东一所说的“客户信心”,建立在楼市

相关政策托底的基础上。从浙江省内相关数据来看,今年楼市“小阳春”迹象明显。刚刚过去的2月份,杭州成交了5977套二手房,是去年同期的2倍多;今年前两个月的成交量,比去年同期增长了30.8%。这波“开门红”势头相当生猛。

正在展厅咨询楼盘详情的客户李先生称,从去年下半年开始,他已经有在长峙岛置业的意向。“我们就是买来改善住房条件的,现在房价已经到了可以接受的位置,而绿城的配套服务也是我比较喜欢的,所以现在可以选择起来。”他说,买房是自己家庭的刚需,现在优惠政策持续落实,算是个好时机。

“2月份因为春节假期的存在,是传统意义上的房产销售淡季。但今年从销售数据来看,楼市有所升温,升温态势基本延续了去年下半

年以来的景气局面。”市住建局相关负责人表示。据透明售房网数据统计,2024年四季度,我市一手房成交16.7万平方米,同比增长32%,环比增长39.6%;全市二手房成交24.1万平方米,同比增长7%,环比增长21%。2025年1—2月一手房成交11.9万平方米,同比增长19.7%;二手房成交17.3万平方米,同比增长44.7%。

根据舟山透明售房网公布的今年以来全市住宅成交排行榜单,位于普陀东港的海天云邸以121套的成交量列于榜首;晓风印月花园成交114套紧随其后。

多位房地产人士透露,当前我市部分优质楼盘的带看、咨询量还在持续上升,改善性住宅市场表现亮眼。

品质房产成主流 改善性房产也受青睐

近来,麓隐里的名声在改善性客户圈层中逐渐响亮。在即将开售之际,位于新城宝龙广场的麓隐里城市展厅近期不断吸引感兴趣的咨询者前来聆听介绍,或是去现场参观。

“自去年12月中旬城市展厅开展以来,已经接待了600组以上的客户。”舟山蒙成地产营销总经理金旭华告诉记者,作为当前舟山市场上最新的改善性楼盘,麓隐里引动的市场反响甚至超越了预期。

在当下的市场环境中,部分房产开发商另辟蹊径,采用独特的圈层设计,用另一种角度在市场中别开生面。

“麓隐里的联排总价在500万元上下。因为区域内密度低,即将推出的数量不多,当前认购需要验资看房。”金旭华表示,已有不少客户经过相应程序验资看房。根据现行贷款政策,麓隐里房产首付为20%,验资基本就是首付额度。

更早前入市的省交投宸庐项目,近期同样表现抢眼,第一批67套认购51套,认购金额达2.3亿元。

宸庐销售负责人表示,宸庐展厅当前日均看房客户近10组,周末日均超过20组。自春节以来,这个数据正不断出现新高。“这一表现可以看出,市场信心正在逐步确立,对于楼市‘小阳春’的表现,甚至‘大阳春’的期待都显而易见。”

见。”他认为,随着利好政策的不断出台落地,国内房地产市场筑底企稳的状态比较明显,将有效带动本地市场向好发展。



利好政策频出 引动客户需求释放

近年来,政策面释放出强烈利好信号。中央政治局会议提出“促进房地产市场止跌回稳”。

今年2月,市住房公积金管理中心发布《关于提取住房公积金支付二手自住住房购房首付款的通知》,明确表示在舟山购买新房、二手房皆可用公积金支付购房首付。这一政策的出台是对去年10月我市推出的提取公积金用于支付新建商品住房首付政策的进一步拓展和完善,为购房者提供了更为便捷和灵活的资金支持。

在政策利好支持下,近期新房和二手房交易出现波动,市场原本浓厚的观望情绪有所转变。经常在网上发布看房视频的本地中介章先生对此感觉明显。“近期带客户看房的频次增加了不少,而且成交的比率也提升了近一成。”他对这样的市场表现反应乐观。

最近,章先生接到不少客户咨询二手房价格和贷款政策,尤其是对公积金首付的兴趣比较大。“这次公积金新政策出台,对手头缺乏资金的

年轻客户吸引力是比较大的。靠着这个政策,在当前首付比例大幅下调的环境下,一些客户甚至不需要再‘掏’长辈的口袋。”

对于房产中介来说,能够达成交易是最理想的。章先生根据客户表现认为,伴随市场回暖迹象,不少二手房业主有趁机出手房产的动机。“价格方面,我感觉到这批业主有让利出手的心态。而一些购房者基于市场企稳的预期,也减少了观望犹豫,使得成交概率得以上升。”他说。

当前贷款政策相应宽松,让一些有需求的客户果断出手。

普陀恒尊海天云邸就是这样的改善性小区。位于东港核心区域,有配套加持,交通便利,周边配套齐全……种种因素促成海天云邸近期呈现热销势头。

开发企业相关负责人雷女士告诉记者,海天云邸自去年12月15日起分三次开盘。其中首次开盘推出住宅62套,分为143平方米和193平方米两

种户型,开盘当日去化八成。截至目前,只剩余低层几套193平方米房源,其他基本售完。

第二批次于今年1月5日开盘,推出住宅188套。截至目前,主力户型143平方米已售售近九成。

雷女士表示,当前改善户型赢得客户青睐,销售较好,市场的品质改善需求较为旺盛。对于海天云邸计划3月中旬压轴加推的94套房产,目前预约情况良好。



把握楼市“小阳春” 实现安居梦想

在今年的全国两会期间,政府工作报告对房地产领域给予了高度重视,多次强调“稳”字当头,为房地产行业未来发展指明了方向。报告指出,2025年,国家将实施适度宽松的货币政策,旨在通过优化和创新结构性货币政策工具,进一步促进楼市与股市的健康发展,持续推动房地产市场止跌回稳。

在接受采访时,多位房地产业内资深人士对当前楼市的回稳态势表达了乐观情绪。他们

一致认为,市场对高品质住宅的需求依然旺盛,未来市场将以优质改善性产品为主流,只有不断打造高品质住宅,才能赢得消费者的青睐,实现新的增长点。随着政策宽松窗口的持续开启,预计今年二季度我市房产成交量将保持温和回升态势。

市住建局相关负责人也对此表示了肯定。他指出,随着一系列稳楼市政策的出台和落地,购房者的信心得到了有效提振,市场需求

逐渐回升,从而推动了楼市“小阳春”的出现。

这场楼市“小阳春”不仅是对政策调整的积极回应,更是市场机制自我修正的体现。房地产行业正逐步从规模扩张向质量提升转变,更加注重产品的品质和消费者的需求。对于广大购房者而言,住房不仅是生活的居所,更是品质生活的起点。因此,在楼市“小阳春”的背景下,购房者更应把握时机,选择心仪的房源,早日实现安居梦想。