

宁波楼市“半年报”：销量最高的楼盘不在市区

在宁波市房产市场管理中心发布6月住宅成交数据后，宁波楼市上半年的起起伏伏告一段落。

总体上来看，宁波楼市上半年仍是一个调整中的状态。一如国家统计局新闻发言人在发布5月份全国房地产市场相关数据时所言：“房地产市场仍在调整过程中，市场信心还在修复，市场供求关系仍待改善，促进房地产止跌回稳还需要继续努力。”



2025年上半年宁波市六区新建商品住宅网签套数前十楼盘					
序号	楼盘名称	所属区域	开发商	网签套数 (套)	套均总价 (万元)
1	望澜府	海曙区	中铁建	315	212.5
2	玖曜小区	鄞州区	宁波轨交&江山万里	295	1373.1
3	悦东上境府	鄞州区	宁波轨交	211	331.2
4	宁光府	鄞州区	金盛	198	402.6
5	馥香园	高新区	绿城	164	647.6
6	悦富华里	江北区	中海	155	222.5
7	凤麓和鸣府	奉化区	招商&绿城&荣安	154	241.8
8	玖洲小区	江北区	江山万里	149	2310.2
9	臻之悦府	海曙区	保利发展	145	319.6
10	海畔云城	北仑区	美的	137	67.0

1 新房新增供应量，近5年最少

今年上半年，市六区共成交新房 6387 套，为近 5 年最少，不足 2021 年上半年 38596 套的零头，较去年上半年减少逾 40%。

这背后，最主要的原因是开发商拿地少、新盘少，导致新增供应持续减少。同时，诸多老盘经 4 年多的消化后，尤其是去年第四季度止跌回稳政策后的那一波迅猛走量，库存也已不多。

今年上半年，市六区新领取预售证的新房套数，总共还不到 4500 套，同样创下近 5 年的最低值，甚至不到 2021 年上半年的 14%，较去年上半年大减近 50%。

这 5000 套不到的新增房源分布于 25 个楼盘，其中只有 5 个楼盘是今年全新入市的，其余 20 个都是老盘，包括已经卖了两三年、卖成现房的老盘。

各区中，镇海上半年只有 1 个楼盘领证，即上月领证的位于庄市的璟曜庆庐；江北也只有 1 个盘，为姚玖湾；北仑有 2 个，分别是戚家山街道的四方家园、梅山的海畔

云城；高新区有 3 个，为馥香园、海晏尚珺府、朗云府；海曙有 4 个，是望澜府、臻之悦府、江耀府、春漫里；奉化有 4 个，是望山澄庐、江上鸣翠苑、花漫里、君雍璟府；鄞州则遥遥领先，有 10 个之多，分别是明湖板块的璟明府、明湖星洲、明湖懿秋苑、逸庐，老江东的百誉府，仇毕的汀澜臻悦府，鄞州印象城北的玖曜，姜山的悦宁尚府，以及东钱湖的缦岛湾、翠兰轩。

不过，新领证商品住宅总套数海曙区最多，鄞州的盘因多为大面积高端住宅，总套数只居次席。

算上这些新领证套数中未售出的房源，截至 6 月 30 日 24 时，市六区新房可售总套数为 27778 套，相比年初的 30538 套，减少 2760 套、降幅约 9%。

上半年各区的新房成交量，与各自新增供应量、库存量关联度相对还是比较大的。其中，新房销量最高的是鄞州，其次是库存最高的奉化，新增供应最多的海曙居第三，这 3 个区上半年新房销量均超过千套。

2 全宁波销量最高的楼盘，不在市六区

具体到楼盘来看，今年上半年全市范围内网签套数最多的楼盘，不在市六区，而是慈溪的绿城沁百合府，2024 年 11 月首次领取预售证，今年 3 月有新批次加推，目前可售住宅套数已是两位数。

此外，各区（县、市）中，余姚在新房网签套数前十榜单中占了 2 席，前湾新区占了 1 席，其中前湾新区的吉瑞府、余姚的春山听湖院套均总价都不足百万元。

市六区上半年新房网签套数前十楼盘榜单中，除了镇海，其他区都有楼盘上榜，位居榜首的是海曙的中铁建望澜府，占席最多的还是鄞州区，有 3 个盘。

今年上半年备受关注的两个江山万里项目——玖曜和玖洲也在其中，并且贡献了唯二两个套均总价千万级和两千万级的项目。

下半年，市六区有望新入市、可以重点关注的新楼盘，除了明湖 A6 地块住宅、鄞州矮柳的福璟里等早前拍出、尚未入市的项目，还有上半

年新成交的 9 块商品住宅用地，数量屈指可数，比去年上半年还少一块。

这其中，高新区馥香园南侧宅地（绿城凤栖云庐）、北仑大碇博平小学东南侧低密宅地、江北永红区块宅地（保亿姚江润园）、海曙段塘原汽配市场宅地，再算上明湖 A6 地块宅地，共有 5 宗已成交宅地为高品质住区试点地块，将建第四代住宅，并且最快今年下半年就会有项目率先入市。

宁波首批第四代住宅究竟会带来怎样不同的房子？又会卖出什么样的价格？应该是今年下半年宁波楼市最大的关注点之一。

另一方面，上半年供应地块中低密宅地比重明显增加，已成交的鄞州下应涌宁府南侧宅地（华润知屿云璟园）、高新区馥香园南侧宅地、江北永红区块宅地、镇海庄市中兴中学西侧宅地，都设计有墅类产品。这意味着，本就为数不多的 9 宗成交宅地中，适合刚需购房者的选项依旧有限。

3 最好卖的二手房，有一个共同的特点

再看二手住宅市场上半年的表现。

相比新增供应大幅减少的新房市场，供应充足的二手房市场，成交量相对稳定。

上半年，市六区共成交二手住宅 20495 套，较去年上半年减少约 12%，但远高于 2022 年上半年。

分区域看，鄞州二手房成交量领先较多，高达 6366 套，是第二名海曙的 1.8 倍。

值得一提的是，奉化的二手房成交量，高过北仑、江北，与镇海的差距也不大。

具体到小区来看，上半年市六区二手住宅网签套数前十榜单中，居首的是镇海骆驼的新兴岚湾小区，且都是近几年交付、90 平方米以下为主的小面积次新房，套均成交总价都在 100 万元上下。这类小面积低总价的二手房，正是目前主城区新房市场上已不多的刚需型房源。

据宁波市房产交易信息服务网显示，截至 6 月 30 日 24 时，宁波市六区范围内通过房产中介挂售的二手住宅房源，合计还有 9.2 万多套，虽较今年年初已减少 4000 多套，较 2023 年末高位时更减少了 2.3 万多套，但整体库存依旧不小。

在这样的挂售量下，今年下半年，二手房市场应该还会是一个买方市场，不少二手房东仍需苦等“有缘人”……

值得关注的是，在部分城市已经推行的收购二手房作为保障性住房的举措，宁波在下半年来会否施行？或许会在一定程度上影响二手房市场走势。

2025 年宁波楼市的下半场，已经拉开帷幕。

下半年的土拍市场，明湖西南侧低密度第四代住宅的宅地将打头阵。新房市场，第四代住宅、墅类产品，已经开始预热。二手房市场，也许会有政策惊喜。

记者 徐露清