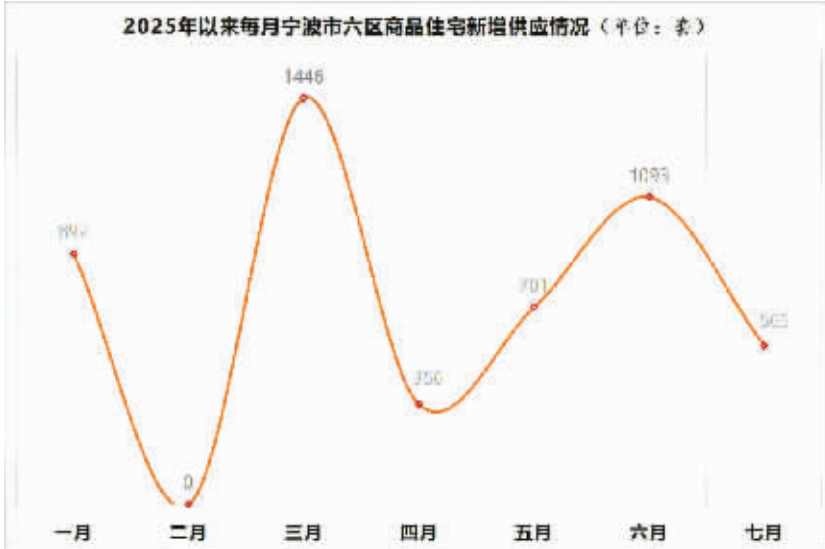


宁波市区上月二手住宅成交量 创下近5年来当月最高纪录

宁波市房产市场管理中心8月5日发布七月份全市住宅成交数据。

2025年7月宁波各区域二手住宅成交情况			
区域	7月成交量 (套)	6月成交量 (套)	环比
海曙区	685	542	26%
江北区	368	373	-1%
镇海区	638	461	38%
北仑区 (含东钱湖、梅山、大榭)	442	417	6%
鄞州区 (含东钱湖)	1048	1104	-5%
高新区	123	85	45%
奉化区	333	427	-22%

2025年7月宁波各区域新建商品住宅成交情况			
区域	7月成交量 (套)	6月成交量 (套)	环比
海曙区	54	182	-70%
江北区	94	138	-32%
镇海区	96	40	140%
北仑区 (含东钱湖、梅山、大榭)	46	69	-33%
鄞州区 (含东钱湖)	168	299	-44%
高新区	44	68	-35%
奉化区	132	179	-26%



据房管部门数据绘制

1 二手房成交创下一个纪录

先说被称作“楼市风向标”的二手房市场。

数据显示,七月份市六区共成交二手住宅3637套,较六月不降反增,环比升幅6.7%,连续第二个月回升,虽仍未重回4000套以上,但已是今年以来成交第三多的月份,仅次于三四月份“小阳春”时的4740套和4038套。相较去年七月的2843套,同比增幅更接近28%。

这也是2021年宁波楼市步入深度调整以来,近五年间二手住房成交量最高的一个七月。

分区域来看,高新区、镇海、海曙七月二手住宅成交量环比增幅,分别有45%、38%和26%,北仑也微增6%;环比下降的区域中除奉

化降幅较高、达22%,鄞州、江北的降幅均不大。

目前,市六区通过房产中介机构挂售的二手住宅套数依然有9.3万余套(据宁波市房产交易信息服务网数据),对购房者来说,房源选择余地大,且经过四年多的深度调整,不少二手房价格已经蛮有吸引力,这被认为是市区二手房市场成交淡季也没那么淡的主要原因之一。

这其中,小面积、低总价的次新安置房,成交尤为活跃。近期东部新城东片区内新交付的“三清”(清辉东苑、清逸东苑、清旭雅苑),据房产中介称成交不断,或会拉高鄞州本月的二手房成交量数据。

2 新房市场淡季特征明显

相比之下,新房市场淡季特征就很明显。

在完成了六月份“年中冲刺”之后,除个别楼盘考虑到周边竞品后续入市因素而主动大幅下调房价“抢跑”外,多数在售楼盘在七月份鲜有促销动作。反映在数据上,六月和七月的新房成交量,对比鲜明。

六月份,市六区成交新房975套,而七月份回落到634套,环比降幅约35%;不过,相较去年七月,同比降幅不到5%。

去年的六月和七月,新房成交“转折”更猛——从2536套降至663套,环比降幅接近74%。

分区域看,七月份除镇海新房成交量逆势大增140%,其他区环比皆呈跌势。

其中,六月因“2025年中购房特惠活动”加持环比增长84%之多

的海曙,上月新房成交量回落也最为明显,降幅达到70%;其他几区降幅则基本在25%—45%之间。

镇海上月新房成交量大增,主要是六月下旬新开盘的庄市改善型项目璟曜庆庐开始集中签约。

上月镇海成交的96套新房中,约80%、77套由璟曜庆庐贡献,这个盘也高居七月市六区楼盘网签排行榜首位,且网签量“断崖式”领先市区其他盘。据宁波市房产交易信息服务网数据,截至8月5日,璟曜庆庐首批领取预售许可证的106套住宅中,剩余可售的已只剩20余套。

就在昨天,璟曜庆庐第二批房源领出证,住宅总计144套,含装修备案均价29047元/平方米。不知会否如其首批那般“大卖”,继续拉动本月镇海新房的成交量?

3 新房新增供应量仍处低位

整体上,七月份新房新增供应量继续处于低位。

房管部门数据显示,七月市六区新领证入市的商品住宅房源总共只有565套,是今年以来新增供应量第三低的月份,只高于新增供应356套的四月和0套的二月,相较于四年多时间里供应量最高、有9335套新房入市的2021年3月,可谓天差地别……

而这有限的565套房源,还仅分布在鄞州和北仑两地。其中,鄞州是前段的悦东上境府、老江东的百誉府老盘加推,北仑则有咏翠府全新入市,颂与城加推。

海曙、江北、镇海、奉化和高新区,上月的新房新增供应量,全部是0。

据统计,今年以来,市六区新房新增供应量总共是5053套,还不如2021年七月份(5737套)一个月的多。

这四年多来,市区新房成交量的一路走低,除了市场调整因素,新盘的锐减也是很重要的一个原因。

在七月、八月传统淡季结束后,宁波楼市能否迎来“金九银十”,市六区新房成交量会不会有明显回升,可能很大程度上也取决于后续新房的补给情况——尤其是上半年成交的几宗高品质住区试点地块上开发的“四代宅”产品,能否在九月、十月批量入市? 又能否吸引购房者?

记者 徐露清 通讯员 俞旦