

成交 3179 套！

宁波二手房“金九”创五年纪录

宁波市房产市场管理中心10月15日发布九月份全市住宅成交数据。

首先是一直被视为“楼市风向标”的二手住宅市场方面，有个值得一提的“小成绩”——

九月份，市六区共成交二手住宅3179套，较八月微增约2.7%、较去年九月同比增幅为11.6%，是宁波楼市自2021年进入深度调整期以来，二手住宅成交量最多的一个九月。



2025年9月宁波各区域二手住宅成交情况

区域	9月成交量 (套)	8月成交量 (套)	环比
海曙区	585	528	11%
江北区	305	289	6%
镇海区	407	540	-25%
北仑区 (含保税區、梅山、大榭)	420	386	9%
鄞州区 (含东钱湖)	1078	931	16%
高新区	90	94	-4%
奉化区	294	326	-10%

1 房产中介人员近期有两个感受

从今年前九个月的走势看，市六区二手住宅成交量在年初传统春节长假因素影响下的“低开”和三四月份“小阳春”的“冲高”又回落后，自五月起一直到现在，每月稳定在3000多套的水平——虽未“大起”、再回4000套以上，但也没“大落”、跌破3000套关卡。

分区域看，上月鄞州区(含东钱湖)二手住宅成交量破千套，环比增长16%，无论成交总量还是增幅都是市六区中最高；海曙区、北仑区(含保税區、梅山、大榭)、江北区，分别环比增长11%、9%和6%；其余镇海区、奉化区、高新区，分别环比减少25%、10%和4%。

记者近期从房产中介人员处常听到的感受，有两个——

一是看房客户其实不少，但成交过程依旧艰难，主要还是因为现阶段卖家“不愿降”、买家“还想砍”两种心理的拉扯。

截至发稿，市六区通过房产中介机构挂售的二手住宅还有9.2万余套(据宁波市房产交易信息服务网数据)，可选择余地大，因此不少买家都抱着“便宜我就买一套，贵我就再挑挑”的心态，最终能成交的，大多还是着急出手、肯在价格上再“挨一刀”的卖家。

二是在“宁波主城区2025金秋新房惠购活动”和各大新房项目案场优惠的加持下，部分板块新房、二手房的价差已经微乎其微，综合考虑其他因素后，一些原本意向购买二手房的客户开始转投新房市场。

相对来说，目前二手房市场上人气居高不下的，还是一些板块内的次新安置房，比如镇海骆驼的新兴岚湾，也比如东部新城的清辉东苑、清逸东苑。

某种程度上，次新安置房已经成为稳定二手房成交量的最主要力量。

2 新房成交仅为去年九月的一半

和二手房情况相反，九月份，市六区新建商品住宅共成交836套，较今年八月环比增长约20.5%，但仅为去年九月的一半，也是自2021年以来的近5年中新房成交量最少的一个九月。

综合九月份宁波全市各区域情况看，新房成交量受新房新增供应量限制的特征十分明显。

整个九月，宁波全市共新增供应新房2422套，是今年以来新房新增供应量第二大的月份，仅次于三月“小阳春”时的2803套。

其中，余姚占了781套、宁海占了635套；而市六区加起来的新增供应量，是693套，仅略高于宁海，且单鄞州一区就贡献了其中的405套。

与新房新增供应情况相对应，九月新房成交量最高的三个区域，也正是宁海、余姚和鄞州。

特别是宁海，一骑绝尘，贡献了800套新房的成交量，几乎和市六区的新房总成交量相当，相较八月环比增幅更是高达733%。

在九月全市网签数量前十的楼盘榜单上，余姚独占4席，宁海、鄞州分别占2席，其余江北、北仑各1席。

这其中，余姚的黄山云境、上品华府、大观四季里，宁海的璟泓府，鄞州的明湖星洲小区，以及北仑的咏翠

府等6个项目，都在九月或者近三个月内多次新领了预售许可证、有相当数量的房源加推。

而像今年截至目前总共只新增供应了250套新房的镇海，九月新房成交量环比跌幅高达70%。

不过接下来到年底前，市六区范围内有多个新房项目即将开盘入市，其中既包括绿城·凤栖云庐、保亿·姚江润园、建发·瑞云府等“四代宅”项目，也包括得力·臻元府、省交控·福璟里、宁波轨交·和晏府等非“四代宅”项目。

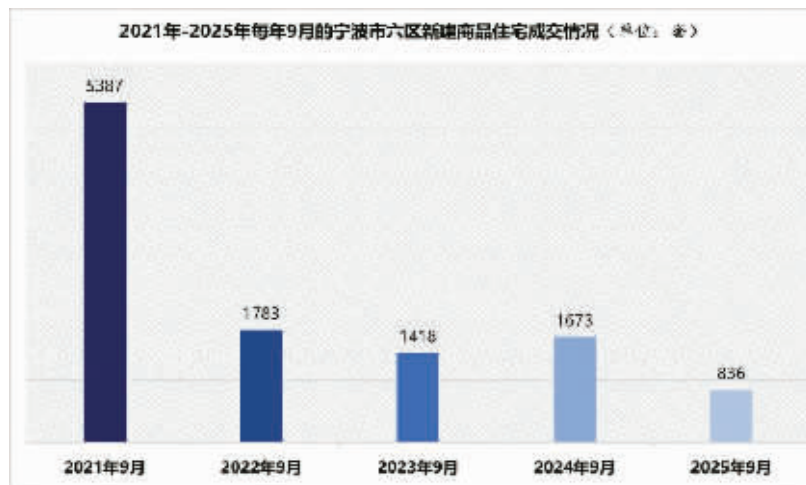
不出意外的话，有望在今年年底前，在大起大落的市六区新增供应走势曲线上，看到比较漂亮的翘尾。

同时，在当天下午市资规局、市住建局联合召开的房企座谈会上，市住建局方面透露了一系列房产相关新政正在拟订中的重要信号，其中包括促进房产消费方面内容。

商品住房“以旧换新”首期活动，目前已经进入旧房评估阶段，接下来也会陆续迎来接受评估价的换房人选定新房。

多种因素叠加下，2025年宁波楼市的最后一个季度，会发生怎样的成交走势变化？

记者 徐露清 通讯员 俞旦



2025年9月宁波各区域新建商品住宅成交情况

区域	9月成交量 (套)	8月成交量 (套)	环比
海曙区	107	131	-18%
江北区	154	66	133%
镇海区	37	123	-70%
北仑区 (含保税區、梅山、大榭)	82	70	17%
鄞州区 (含东钱湖)	268	193	39%
高新区	40	32	25%
奉化区	148	79	87%
余姚市	379	222	71%
慈溪市	109	113	-4%
宁海县	800	96	733%
象山县	23	14	64%
前湾新区	180	120	50%