

最新宁波房价数据出炉

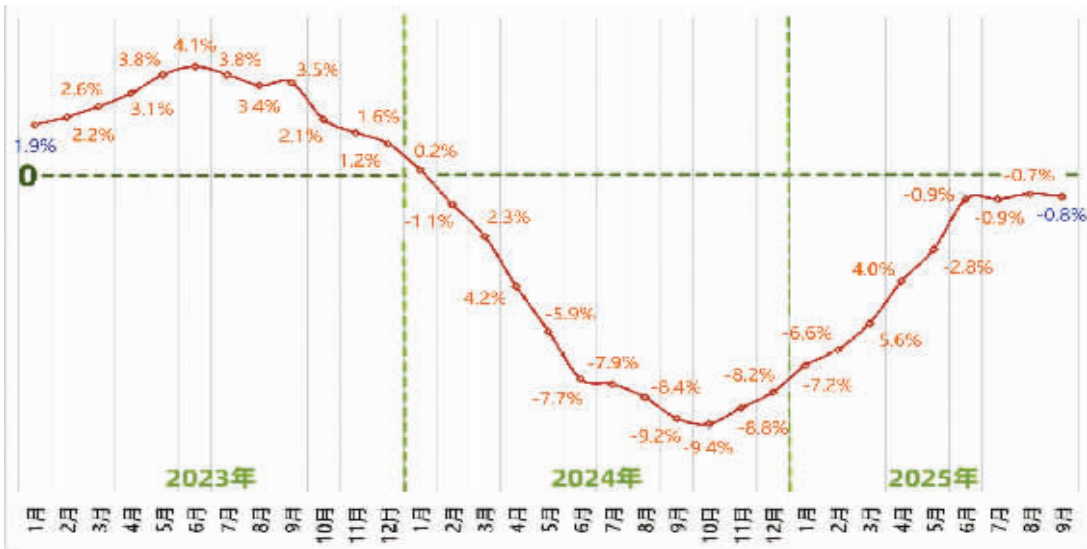
宁波楼市进入“兵家必争”季节

国家统计局昨日发布九月份全国70个大中城市房价涨跌幅数据。

九月，宁波新建商品住宅(以下简称“新房”)销售价格连续第三个月环比下跌，跌幅0.7%，较八月扩大0.3个百分点。

分面积段看，九月宁波新房中，销售价格环比跌幅最大的依旧是90-144平方米房源，跌幅0.9%；其余144平方米以上、90平方米及以下房源，分别下跌0.6%和0.5%。

2023年至今宁波新建商品住宅价格同比涨跌幅走势



1 新房：价格同比跌幅扩大

从宁波主城区主要在售新房项目看，自七月进入传统楼市淡季到九月转入“金九”发力期，或为冲刺年度销售指标，或为加速尾盘出清，或为免受周边即将入市、拿地价更低的“四代宅”产品“倾轧”而提前“大步快跑”，在江北文创港核心区、海曙鄞奉片区、东部新城明湖板块以及老江东等，都有新房项目或较大幅度调低价格、或低价入市，“以价换量”。

值得注意的是，九月，宁波新房销售价格同比跌幅，出现自去年11月以来的首次扩大——较八月扩大0.1个百分点，下跌0.8%。

从上面这条走势曲线来看，宁波新房销售价格同比涨跌幅，在经历2023年6月-2024年10月的下行和2024年10月-今年6月的转头向上后，近三个月似乎进入了一个盘整的“平台期”——“由负转正”的临门一脚，还要再等等……

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，新房销售价格的适度调整，符合供求关系。从环比指标看，说明各地还是要依赖“以价换量”来支撑销售行情；而从同比指标看，说明在持续的深度调整中，部分城市房价泡沫逐步出清，市场正进入新一轮止跌企稳的发展阶段。

2 二手房：依然处于深度调整过程中

二手住宅(以下简称“二手房”)方面，九月，宁波二手房销售价格环比下跌1%，较八月再扩大0.1个百分点，为七月以来连续第3个月跌幅扩大。

分面积段看，环比跌幅较大的依旧是144平方米以上、90平方米及以下房源，分别跌1.2%和1.1%；90-144平方米房源，跌0.8%。

目前，二手房挂售量依旧高企。据宁波市房产交易信息服务网显示，截至发稿，宁波市六区通过房产中介机构挂售的二手住宅仍有9.2万余套，二手房买家选择余地依然巨大。

不仅如此，九月在“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、二手房价差进一步缩小，一些原本意向购买二手房的客户，还多了不少综合条件更优的新房选项。

因此不少房产中介人员表示，尽管当前二手房房东已经普遍不愿再挨买家的“屠龙刀”，但如果急于出手，还是难免要用足够低的价格来让自己的房子脱颖而出，尤其是“老破小”和周边有较强新房竞品的二手房。值得一提的是，70城中，九月二手房销售价格

环比上涨的城市，一个都没有。

同比看，宁波二手房价同比跌幅，和新房一样，九月同样略有扩大，跌幅5.3%。此前从去年9月至今年6月间，宁波二手房价同比跌幅曾连续10个月收窄；进入七月楼市淡季后，跌幅略微扩大0.2个百分点，但八月又逆势收窄0.7个百分点。从曲线看，似乎同样处于一个盘整平台中……

严跃进认为，二手房依然处于深度调整过程中，但深度调整已经为企业稳奠定了扎实的基础，这意味着二手房的价格泡沫已经挤掉了不少。

3 宁波楼市进入“兵家必争”季节

目前，宁波楼市已进入“兵家必争”的第四季度。

新房方面，各大开发商为冲刺年度销售指标、跑赢产品迭代，接下来依旧可能在价格上释放较大诚意。但同时，多个高价盘的陆续入市，也可能在一定程度上抬升整体新房销售价格。像上周新开盘、位于鄞州下应的华润知屿云璟园首批39套联排、叠墅等，便宜的备案总价850多万元、单价约3.2万元/平方米，最贵一套备案总价4700多

万元、单价近8.5万元/平方米，而据称几近售罄……

二手房方面，目前看来最受关注的一个市场影响因素，应该就是宁波市商品房“以旧换新”首期活动即将收购的预计500套旧房。

截至目前，记者从本次旧房收购主体宁波城投置业有限公司、换房人、楼盘置业顾问等处了解到的旧房评估价，普遍高于市场成交价。有了这波旧房评估价作参考，接下来二手房房东在买卖双方的心理和价格博

弈中，是否会更有底气、价格“咬”得更牢？

另外，昨日公布的最新一期LPR连续第五个月“按兵未动”，但房贷“降息”预期犹在，专家普遍预测今年最后两个月LPR仍有望下调，如果专家预测成真，意味着宁波实际房贷利率有可能降到3%以下。

同时，国家和省、市层面，在今年最后两个多月时间内，会否出台更新的房地产相关政策，也备受关注。

记者 徐露清

民生商品价格涨跌互现

本期民生商品价格涨跌互现。高温天气持续缓解，蔬菜价格逐步回落。据监测，与上期(9月30日—10月13日，下同)相比，本期(10月14日—10月20日，下同)列入民生商品价格监测范围的超市35种商品价格总水平下降0.45%，菜市场97种商品价格总水平上涨0.14%。

本期超市商品价格总水平有所下降。本期超市35种监测商品价格较上期5涨18平12跌，价格总水平下降0.45%。从种类来看，水产品价格有所上涨；大米、食用油、方便面和调味品价格基本平稳；奶制品、蔬菜、水果、肉类和蛋类价格有所下降。从具体品种来看，苦瓜、黄瓜和蒜苗价格涨幅居前，零

售均价分别上涨18.43%、3.41%和2.54%；青菜、香蕉和青圆椒价格跌幅居前，零售均价分别下降33.03%、8.77%和7.74%。

本期菜市场商品价格总水平有所上涨。本期菜市场97种监测商品价格较上期8涨79平10跌，价格总水平上涨0.14%。从种类来看，肉类价格有所上涨；食用油、蛋类、豆制品和调味品价格基本平稳；水产品价格和蔬菜价格有所下降。从具体品种来看，羊肉(新鲜带骨)、羊肉(新鲜去骨)和黄瓜价格涨幅居前，零售均价分别上涨6.58%、5.56%和4.13%；芹菜、香菜和青菜价格跌幅居前，零售均价分别下降6.55%、4.99%和2.50%。

通讯员 李莉

商品	东裕菜市场	华严菜市场	甬港菜市场	海曙联丰菜市场	宋诏桥菜市场
猪肉	20.00	17.00	20.00	18.00	18.00
鸡肉	20.00	11.00	17.00	12.00	13.00
草鱼	10.00	10.00	8.50	10.00	8.00
蛭子	25.00	30.00	25.00	25.00	22.00
鸡蛋	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00
大白菜	2.00	3.00	1.80	2.00	1.50
黄瓜	8.00	5.00	6.50	6.00	6.00
南瓜	3.00	6.00	3.50	3.50	3.00
丝瓜	7.00	8.00	6.50	6.50	5.00
胡萝卜	5.00	4.00	6.00	4.50	4.00
蒜头	10.00	10.00	8.00	10.00	9.00
土豆	3.50	4.00	4.00	3.50	3.00
芋艿	10.00	9.00	5.50	10.00	6.00
尖椒	8.00	7.00	7.00	7.00	7.00
茄子	7.00	8.50	6.50	7.00	6.00
青椒	10.00	7.50	8.00	7.00	8.00

单位：元/500克