

11月全市住宅成交数据发布 首批入市的“四代宅”楼盘

成为亮点

宁波市房产市场管理中心12月3日发布11月全市住宅成交数据。数据显示，上月市六区共成交新建商品住宅857套，环比下降约16%；与有一系列“史诗级”楼市利好政策刺激的去年同期相比，降幅则接近58%。

2025年11月宁波市区域
新建商品住宅成交量环比情况

区域	11月成交量 (套)	10月成交量 (套)	环比涨跌幅
海曙区	87	135	-36%
江北区	127	62	105%
镇海区	37	161	-77%
北仑区 (含快批次、海山、大榭)	125	215	-42%
鄞州区 (含东钱湖)	243	251	-3%
高新区	93	43	116%
奉化区	145	156	-7%

2025年11月宁波市区域
二手住宅成交量环比情况

区域	11月成交量 (套)	10月成交量 (套)	环比涨跌幅
海曙区	596	512	16%
江北区	307	292	5%
镇海区	438	514	-15%
北仑区 (含快批次、海山、大榭)	396	392	1%
鄞州区 (含东钱湖)	951	922	3%
高新区	70	93	-25%
奉化区	384	322	19%

据房管部门数据制图。

一周楼市速递

刚需、改善齐发力，二手房成交增长“明显”

据南天·甬上找房平台数据显示，上周市三区（海曙、江北、鄞州）存量住宅成交量环比上升21.3%，成交总面积环比上升46.7%，成交总金额环比上升51.4%。

价格方面，市三区存量住宅周成交均价16920元/㎡。分区域来看，海曙区成交均价14623元/㎡，环比上升3.7%；江北区成交均价16965元/㎡，环比下降7.9%；鄞州区成交均价21185元/㎡，环比上升1.3%。

从成交面积段分布来看：50㎡以下房源成交占比1.7%，环比上升100%；50-90㎡房源成交占比43%，环比上升25%；90-140㎡房源成交占比46.5%，环比上升3.8%；140-200㎡房源成交占比3.5%，环比上升100%；200㎡以上房源成交占比5.3%，环比上升100%。

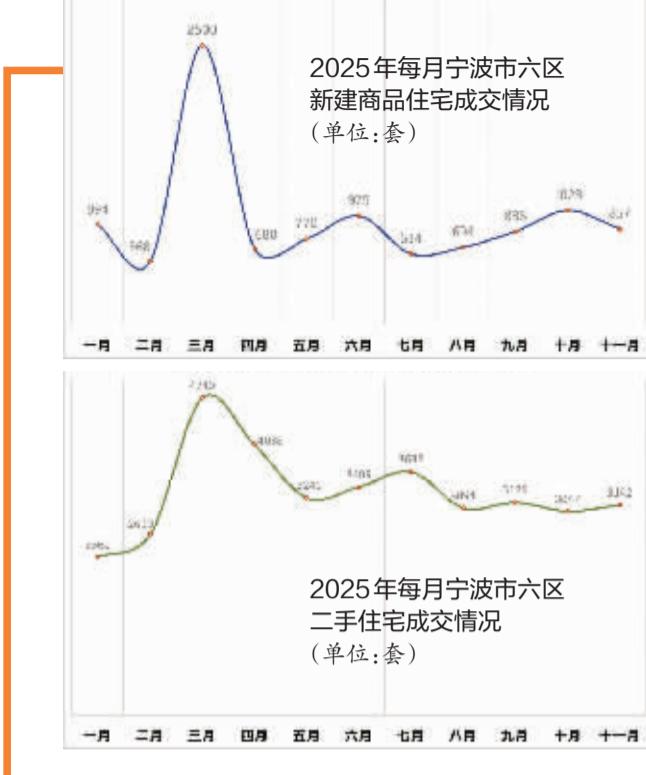
租赁市场方面，上周成交量环比增长34.1%，平均月租金26元/㎡。区域分布上，鄞州区成交占比最高（33.9%），其次为海曙

区（23.7%）和江北区（16.1%），其他区域合计占26.3%。

此外，据宁波市房产交易信息服务网数据，上周市六区二手住宅共成交896套，环比上升11%，成交量已连续三周保持增长。

政策层面，宁波将在首期商品住房“以旧换新”活动中新增收购500套旧房，并更新新房项目库，纳入部分“四代宅”改善型产品。有业内人士分析称，“以旧换新”政策已初步显现带动效应：一方面通过简化流程、降低置换成本，有效激发二手房源挂牌积极性；另一方面，优质新盘的加入吸引更多改善客群入市，有助于形成“二手房流通——新房去化”的良性循环。

记者 余涌 通讯员 胡静



据房管部门数据绘制。

1 “四代宅”楼盘成亮点

但有两地的新房成交表现很亮眼——江北区新房成交套数环比上涨105%，高新区环比涨幅更是高达116%，均翻了一番还不止。

而镇海因为宁鹭苑人才房已过集中备案期——宁鹭苑10月备案128套、上月则降至12套，北仑因为青年公寓申购因素不再，上月新房成交量环比降幅都比较大。

江北和高新区新房成交量环比翻番背后，宁波首批领证入市的两个“四代宅”楼盘——江北的姚江润园、高新区的凤栖云庐，助力良多。

这两个楼盘都在上月上旬首次领取预售证，首开去化情况都比较不错，都上了全市成交前十楼盘榜。尤其是凤栖云庐，首批共55套房源，上月备案了40套，去化率超过70%——而高新区10月份总共也就成交了43套新房。

本月，预计位于段塘的海曙首个“四代宅”楼盘瑞云府，也会领证首开，据开发商称意向客户非常多，不知它的开盘会否也大幅拉升本月海曙新房的成交量？

另外值得关注的是，上月全市成交前十楼盘榜上，还有几个在10月份降价促销力度比较大、于上月集中备案的楼盘。在“四代宅”新

盘陆续入市竞争以及年末销售指标冲刺压力之下，接下来这段时间，在售老盘中，不知是否还会带来更多祭出降价招数的？

还可能影响今年最后一个月新房成交量的因素是“以旧换新”。

据记者了解，第一批签约的500套旧房，已经进入过户以及领取抵价券、换购券流程。按照“以旧换新”规则，换房人领券后须在30天内完成新房网签，同时，“换房退个税”政策将于今年12月31日截止，预计相当一部分换房人会赶在本月内办妥新房网签。

另外，“以旧换新”第二批加收的500套旧房的换房人中，也不排除各项流程进行得比较顺利而能在年底完成旧房过户和新房网签的。

从上月楼盘领证情况看，各大房企显然都想抓住年底前的一波销量。

市六区上月领证新房套数达1310套，创下近八个月来的高。市六区及高新区，上月均有数量不等的新房新增供应；而在10月份，海曙、江北、镇海、奉化、高新区，新房新增供应量都是0。

供需两方面都有积极因素，且拭目以待今年最后一个月的新房成交情况。

2 二手房成交波动不大

相较新房，二手房成交整体波动不大。

上月市六区共成交二手住房3142套，继续维持在3000套以上水平，环比微增约3%，同比减少约23%。分区域看，各地二手房成交量环比涨跌幅都不是特别大。

“以旧换新”也可能成为影响年末二手房成交数据的一个因素。

一方面，“以旧换新”第一批收的500套旧房进入过户期，可能会增加年末二手房成交量；另一方面，加收500套旧房，或也会使得部分二手房东不急于在市场上卖房而等着旧房被收购。

不管如何，现阶段二手房东想成功卖掉手头旧房，依然不容易。

宁波市房产交易信息服务网数据显示，市六区内通过房产中介机构挂售的二手房套数虽持续在减少，截至发稿，总量已不到9.2万套，但总体上看，还是处在一个“天量”的供应水平。

记者 徐露清 通讯员 俞旦

分类信息 | 联系人：姚老师 87682086 截稿时间：工作日当天16:00

《宁波晚报》分类广告，承接遗失、声明、公告、商务等类信息。

●象山西周葛太满家庭农场有限公司遗失公章一枚，编号330250019618，声明作废	●徐锁俊遗失中级工程师证，编号: NO.0517598,专业: 建筑施工,声明作废
●宁海众腾电子有限公司遗失财务专用章一枚，编号:3302260036590,声明作废	●博茵(宁波)设计服务有限公司遗失公章一枚，编号:33021110103083,声明作废