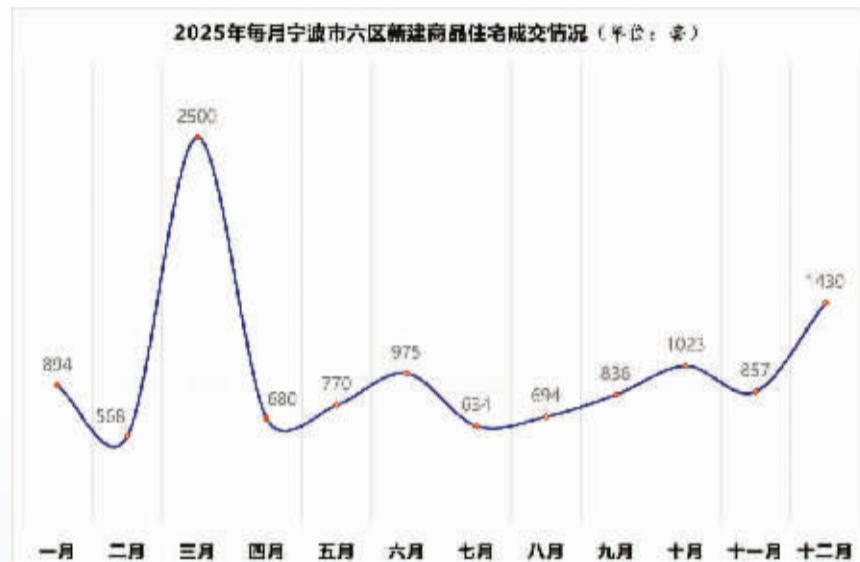


新房二手房均“翘尾”
其中海曙区新房成交量暴增399%

2025宁波楼市“高调”收官



1月7日，宁波市房产市场管理中心发布2025年12月全市住宅成交数据。至此，在“量”的层面，2025年宁波楼市正式收官。“价”的层面，还要再等等本月中旬国家统计局发布的全国70城房价指数。

1 新房成交量甩出一个漂亮的“翘尾”

2025年最后一个月，市六区新房成交量甩出了一个漂亮的“翘尾”。六区共成交新建商品住宅(以下简称“新房”)1430套，环比增幅高达67%，为全年成交量第二高的月份，仅次于有住房购新配送消费券因素加持、总计成交2500套新房的3月份。

市六区中，海曙区“一枝独秀”，新房成交量环比增幅高达399%，且总量“破天荒”超过鄞州，高居六区之首！镇海、奉化、江北环比增幅也都在60%以上。

能有这样的“期末”成绩单，除开发商年终为冲刺销售指标在价格上释放的“诚意”因素外，主要还和两方面原因有关——

一是新盘尤其是“四代宅”新盘入市或加推，成为部分区域新房成交量的“扛把子”。其中最突出的，就是海曙区首个、全市第三个人入市的“四代宅”项目建发·瑞云府，在去年12月4日首次领取预售许可证后，又分别于12月19日、12月24日两次加推，领证可售的294套住宅中，当月已完成网签178套，去化超过60%，以“一己之力”贡献了海曙去年12月成交新房中41%的量，也成功登顶去年12月全市网签数量前十楼盘榜单。这和去年月跻身全市网签数量前十楼盘榜单的两

个“四代宅”项目——绿城·凤栖云庐、保亿·姚江润园，情况如出一辙，势头更是有过之而无不及。

由此可见，市场对高品质住宅的需求依旧旺盛。而截至目前，宁波已成交、未入市的“四代宅”地块还有7宗，这些项目陆续入市后是否也会同样成为区域内新房成交量的增长点，值得期待。

二是商品住房“以旧换新”活动首批已签约换房人进入新房集中网签期，部分“以旧换新”热门盘的去化红利开始显现。比如位列去年12月全市网签数量前十楼盘榜单第二位的江北中海·悦富华里，我们早前已报道过，截至去年12月12日，该楼盘由“以旧换新”换房人认购的新房就已有60多套，认购套数居“以旧换新”全部新房项目之首。去年12月，该楼盘共网签新房94套，占江北区新房成交总量的约45%。

据本次“以旧换新”活动旧房收购主体宁波城投置业的最新消息，首批收购的500套旧房即将全部完成过户，而对于两批次总共计划收购的1000套旧房来说，旧房过户进度才刚近半。随着旧房过户进度的推进，还将有更多换房人加速完成新房网签，预计新房的去化红利还将在今年第一季度持续显现。

2 新房供应创下近5年的“新低”

不过，与有购房补贴政策到期以及一系列“史诗级”“爆炸性”利好政策持续刺激的2024年12月相比，2025年12月的市六区新房成交量降幅达46%；在2021年到2025年的历年12月中，2025年12月的市六区新房成交量最少。

同时，2025年也是2020年以来

的6年中，宁波市六区全年新房成交量持续下滑、再创新低的一年，总计仅11861套，只比2024年的一半略多一点，不足2020年的18%。

与之相对应的是，2025年全年宁波市六区新房新增供应总量仅9000套出头，同样创下近5年的“新低”。

3 市六区全数实现二手房成交量环比上涨

和新房一样，二手住宅(以下简称“二手房”)成交量也在2025年“翘尾”收官。去年12月，宁波市六区共成交二手住宅3835套，环比增长约22%，为2025年各月中第三高，仅次于有宁波契税新政影响的三月、四月；且为2021年以来历年十二月中的第二高，仅次于购房补贴政策截止、成交6251套的2024年12月。

分区来看，市六区全数实现二手房成交量环比上涨，涨幅较大的江北区、鄞州区(含东钱湖、不含高新区)、海曙区，均超过30%。

据城投置业元旦前的消息，“以旧换新”的签约旧房自去年11月10日启动过户环节以来，截至12月29日共完成旧房过户近450

户。这些过户旧房部分计入十二月市六区二手房成交总量，应该是助力十二月二手房成交量翘尾的其中一个原因。

但去年全年，宁波市六区共成交二手房40429套，放到2020年以来的6年中来看，仅高于2022年的3.2万多套，还说不上好。

特别值得一提的是，据宁波市房产交易信息网数据，截至发稿，宁波市六区内通过房产中介机构挂售的二手房套数，已降至9万套以下，虽然仍在高位，但从2023年初的11.6万多套，到2025年初的9.6多套，再到现在，二手房市场的“抛压”可以说已经明显降低。

记者 徐露清 通讯员 俞旦

2025年12月宁波市六区二手住宅成交量环比情况

区域	12月成交量 (套)	11月成交量 (套)	环比 涨幅
海曙区	777	596	30%
江北区	409	307	33%
镇海区	492	438	12%
北仑区 (含开发区、海达、大榭)	430	396	9%
鄞州区 (含东钱湖)	1242	951	31%
高新区	80	70	14%
奉化区	405	384	5%