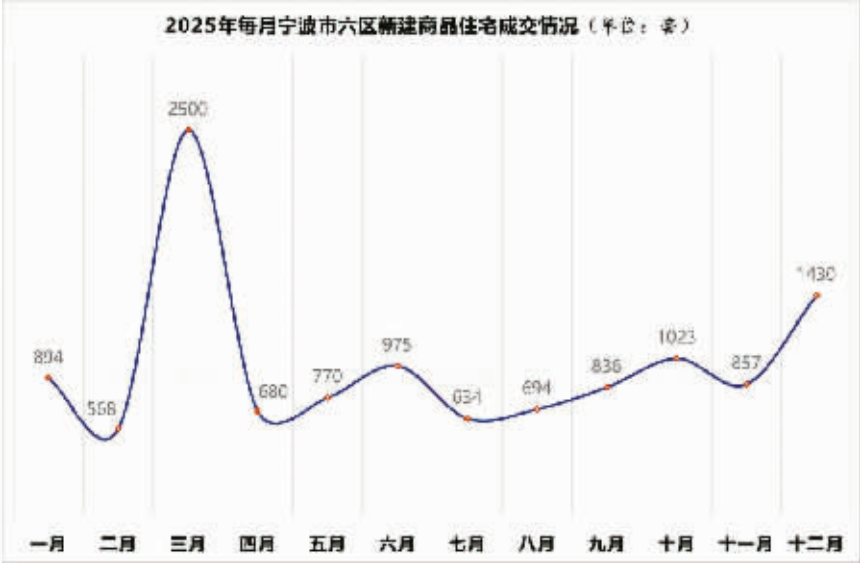


新房二手房均“翘尾”  
其中海曙区新房成交量暴增399%

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。随着旧房过户进程的推进,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,还谈不上好。

特别值得一提的是,据宁波市房产交易信息服务网数据,截至发稿,宁波市六区内通过房产中介机构挂售的二手住房套数,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<br>(套) | 11月成交量<br>(套) | 环比<br>涨跌幅 |
| 海曙区                      | 777           | 596           | 30%       |
| 江北区                      | 409           | 307           | 33%       |
| 镇海区                      | 492           | 438           | 12%       |
| 北仑区<br>(含保税区和梅山、大榭)      | 430           | 396           | 9%        |
| 鄞州区<br>(含东钱湖)            | 1242          | 951           | 31%       |
| 高新区                      | 80            | 70            | 14%       |
| 奉化区                      | 405           | 384           | 5%        |

据房管部门数据绘制