

二手房成交同比增20.5%，新房接近翻番 宁波楼市创下 5年来最“热”的7月

宁波市房产市场管理中心8月5日发布7月份全市住宅成交数据。7月份，是宁波楼市传统销售淡季，通常无论新建商品住宅（以下统称“新房”）市场还是二手住宅（以下统称“二手房”）市场，在成交量上的表现都不会太“高调”，业内人士对每年楼市下半场的期望也多是“低开高走”“翘尾收官”就好。但从7月份的这份数据来看，宁波新房和二手房市场的表现都有可圈可点之处，尤其是一贯被视作“楼市风向标”的二手房市场。



1 二手房经纪人 “忙得心里很踏实”

7月份，在上半年超低价二手房源已经大量出清、近期又无政策因素影响的情况下，宁波市区（含市六区和高新区，下同）共成交二手房4382套，是今年3月“小阳春”开始连续第五个月保持在4000套以上、甚至短暂突破5000套（今年4月）的成交水平。

这个数据，虽然环比减少约10.3%，但同比大增约20.5%，并且大幅超过2021年4月宁波楼市进入本轮深度调整期以来任意一个7月份的市区二手房成交量，即使放在2021年以来所有下半年月份中比较，也仅次于有契税政策调整和购房补贴政策到期双重因素影响的2024年12月（6251套）。

因此有二手房经纪人员不约而同提到，往年到了七八月淡季多少有点焦虑，但今年7月的带客节奏，似乎跟前几个月比并没太大变化，“忙得心里很踏实”。

据宁波市房产交易信息服务网显示，截至发稿时，宁波市区通过房产中介机构挂售的二手房总量是7.7万余套，较6月底时又减少1000多套，较2023年11月最高峰时已下降超4.1万套，大致和2021年10月的挂牌水平持平。

2 7月新房新增供应仅446套

新房方面，在上半年“购新房配送消费券”“帮卖换新”两大活动已经提前释放大量购房需求、第三期商品住房“以旧换新”活动的新房网签也整体进入尾声的情况下，宁波市区7月共成交新房1207套。

相较于二手房，虽然其约26.4%的环比降幅看似缩量更明显，但和淡季特征十分明显的去年7月同比来看，接近翻番，则算得上可观。同时，在近6年的历年同期中，今年7月市区新房的成交水平能排到第三。

此外，市区新房新增供应方面，7月依旧处于极低，也是2021年以来历年同期的最低水平，仅446套，不足2021年7月的8%，并且大头集中在海曙、鄞州两区。

其中，海曙段塘建发·海曙产投&博洋·璟和云府、海曙泽民江山万里·海曙小区、鄞州东部新城明湖板块宁波城投&江山万里·明湖半岛小区3个“四代宅”项目都是7月下旬领证新开或加推，据开发商数据，单批次去化率均在70%以上，这部分销售数据应当还未完全反映在7月数据中。这也意味着，7月份市区新房实际销量比数据反映得更高。

7月全市网签数量前十楼盘中，市区和

县市各占5席，其中市区全部集中在鄞州、海曙和江北。除了排第二的璟和云府是6月底新开盘、7月底又加推的新盘，其他包括位居榜首的鄞州五乡宁波轨交·阅塘著府在内，基本都是因为不同原因今年一直卖得还不错的“老面孔”。

整体来看，无论是新开、加推或存量去化为主，目前市面上能在“小阳春”后持续感受“余温”的项目，基本在性价比、产品力和地段优势三方面至少占其一，否则不少项目的市场体感恐怕是另一回事。



3 下半年楼市走势值得期待

已经开启的下半年，宁波市区有望入市的新房项目不少，包括东部新城明湖西南侧的宁麓置地·观湖云境府、海曙段塘原宁波电视台所在地地块的华润项目、老江东原家乐福地块的建发·云序（推广名）等几个无论是地段位置还是“四代宅”的设定都颇受市场期待的项目。

按照往年惯例，8月宁波楼市应当会以持续淡季特征为主，观察下半年楼市走势的第一个“窗口”通常在9月。但结合7月市场表现来看，二手房市场的“窗口”或许已经提前打开，新房市场则估计还要等到有更多新项目入市时再看。

记者 徐露清 通讯员 俞旦

一周楼市速递

单周成交持续破千，二手房市场热度不减

南天·甬上找房平台监测数据，上周宁波海曙、江北、鄞州三大主城区存量住宅成交套数环比下降8.9%，成交总面积环比下降8.3%，成交总金额环比下降12.6%。

价格层面，市三区存量住宅周成交均价为16312元/㎡，环比下降9.3%；江北区成交均价15534元/㎡，环比上升6.5%；鄞州区成交均价18424元/㎡，环比下降5.0%。

从房源面积段成交结构来看：50㎡以下小户型成交占比3.7%，环比上升50%；50-90㎡刚需户型成交占比31.7%，环比下降21.2%；90-140㎡改善主力户型成交占比53.7%，环比下降2.2%；140-200㎡房源成交占比9.8%，环比下降20%；200㎡以上房源成交占比1.1%，环比上升100%。

租赁市场方面，上周宁波市六区租赁房源成交量环比下降6.3%，整体月均租金为27.3元/㎡，环比上升5%。区域分布上，鄞州区租赁成交占比居首位，达33.1%；海

曙区紧随其后，占比25.3%；镇海区排名第三，占22.9%；江北区占比15.7%，北仑及其余区域合计仅占3%。

据宁波市住建局官方房产交易统计数据，上周市六区二手住宅共成交1040套，环比小幅上涨2%。

政策方面，7月1日宁波完成公积金缴存基数年度调整，缴存基数上限暂定为38907元，下限按各地最低工资标准划分。叠加今年3月出台的“甬九条”持续释放购房利好：普通首套自住住房公积金最高可贷约160万元，多孩家庭、高层次人才还可享受贷款额度上浮。此外5月起新增物业费公积金提取政策，每人每年可提取5000元用于物业费支出。业内人士分析称，多政策组合进一步降低了购房门槛，有望对刚需和改善需求形成持续支撑。

记者 余涌 通讯员 胡静



分类信息

联系人：姚老师
87682086、
13884469746
(微信同号)

《宁波晚报》
分类广告，
承接遗失、
声明、公告、
商务等信息。

截稿时间：工作
日当天16:00

●绍兴柯桥弘时纺织有限公司
寄往巴西客人一份提单不慎丢失，船名航次：SAN AUGUSTIN MAERSK 624W提单号：NGBI P0774673提单编号：00131627
起运港：NINGBO，目的港：ITAP OA，提单签发日：JUN/11/2026，声明作废
●宁波胜禹建设工程有限公司
遗失公章一枚，编号3302051 0180275 声明作废

通知债权人申报债权的注销公告
宁波市鄞州区百丈街道演武社区社会组织服务中心理事会表决通过，决定注销。清算组已成立，望债权债务权利人接到通知之日起二十日内，未接到通知的自本公告日起四十五日内，向清算组申报债权债务。清算组电话：0574-87716557
宁波市鄞州区百丈街道演武社区社会组织服务中心
2026年8月7日

●浙江兴港国际货运代理有限公司
遗失正本提单一份，船名航次：KOTA EBONY/ 0007W
提单号：NGZF61287500，箱号：PCIU8868231，声明作废。

浙江（华东）深远海风电宁波母港一期码头工程 环境影响评价征求意见稿公示

建设单位拟在象山县外干门作业区建设浙江（华东）深远海风电宁波母港一期码头工程。根据《环境影响评价公众参与办法》等要求，现对报告征求意见稿进行公示。
一、公众可登录（https://www.hdec.com/content/details_465_4284.html）查询报告书征求意见稿。查阅纸质报告地址：环评单位：中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司，杭州市高教路201号，联系人：胡工 0571-56625647。
二、征求意见稿范围：工程周边地方职能部门、公众团体和当地民众。
三、公众意见表网络链接：https://www.mee.gov.cn/xxgk2018/xxgk/xxgk01/201810/t20181024_665329.html。
四、公众提出意见的方式和途径：可通过信函、传真、电子邮件等方式，将公众意见提交建设单位：浙江宁波浙海风电装备发展有限公司，象山县宝峙路255号3号楼520室，何工 13777741083；邮箱：hemy_wz@qq.com。
五、公众提出意见的起止时间：自公示之日起10个工作日。