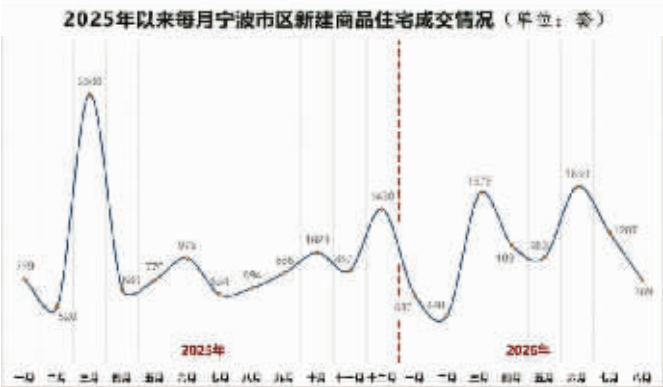
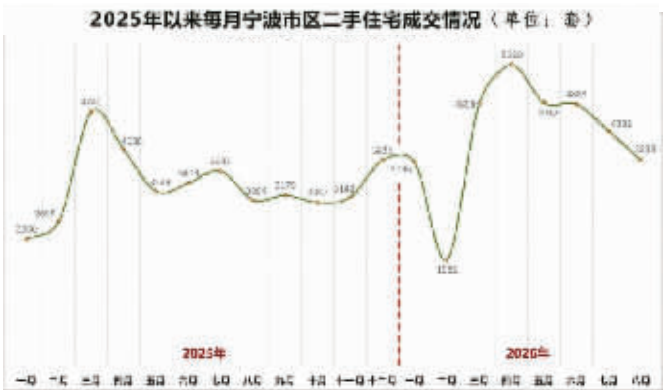


宁波市二手住房 上月成交量创6年同期新高

宁波市房产市场管理中心9月4日发布8月全市住宅成交数据。
8月是宁波楼市传统销售“淡季”，整体来看，宁波新建商品住宅（以下简称“新房”）市场和二手住宅（以下简称“二手房”）市场的淡季特征都较7月有所加强，但“淡”而不“冷”。



2026年8月宁波全市网签数量前十楼盘

序号	项目名称	区域	房企品牌	成交套数（套）
1	聚贤庄	鄞州区	保利发展	119
2	海曙小区	海曙区	江山万里数字城	107
3	山阴云庭	北仑区	融创	58
4	海曙云庭	海曙区	融创	38
5	兰庭	余姚市	万科	33
6	海曙云庭	海曙区	融创	32
7	海曙云庭	海曙区	融创	30
8	海曙云庭（一）	海曙区	融创	26
9	海曙云庭	海曙区	融创	26
10	海曙云庭	海曙区	融创	25



首先来看一贯被视作“楼市风向标”的二手房市场。
8月，宁波市区（含市六区和高新区）二手房成交量自今年3月“小阳春”以来，首次降至4000套以下，环比减少约12.5%，但仍有3833套，较去年

年8月上涨约24%，为2021年以来近6年同期最高。
值得注意的是，据宁波市房产交易信息服务网显示，截至记者发稿时，宁波市区通过房产中介机构挂售的二手房总量约7.75万套，较8月5日时

的7.76万套左右，仅下降100多套。受淡季因素影响，8月库存去化速度相较今年前几个月有明显放缓。
接下来楼市由淡季转入“金九银十”后，宁波二手房之前去库存的火热节奏能否回归，可能对市场走向十分关键。

再来看新房市场。
8月，宁波市区共成交新房769套，环比下降约36.3%，同比增加约10.8%。
8月市区新房成交量的下降，主要是因为奉化新房成交量环比大降约80%。海曙、江北、镇海、鄞州、北仑的8月份成交量一共为643套，较7月份的583套，增加约10.3%。
尤其是海曙和有青年公寓申购因素影响的北仑，8月新房成交量环比增幅分别高达51%和63%。
一些购房者公认产品力或地段比较过硬的改善盘和高端改善盘，在8月份的“淡季”依旧表现不俗。
比如7月下旬首次领取预售许可证、8月下旬二次加推的海曙泽民坂

块江山万里&宁波轨交·海曙小区（高品质住区试点项目），在7月住宅成交数据发布时，首开销售数据还未尽数体现，8月就已以107套新房的网签量一跃登上市区楼盘网签套数榜首，且遥遥领先于其他楼盘；
居市区楼盘成交榜第三的海曙段塘建发·璟和云府（高品质住区试点项目），则是在6月下旬首开、7月29日再次加推，截至发稿时才过去两个月多一点，领出证的315套住宅已接近售罄，仅剩25套尚未网签（据宁波市房产交易信息服务网数据）；
还有鄞州钟公庙万科·璞源隐秀府（高品质住区试点项目），上周（8月28日）刚刚领取首批次房源预售许可证，包括110套高层“四代宅”和叠墅，

目前销售情况应当也还未完全反映在8月份的销售数据中，但据开发商透露，目前的去化已有约九成。
8月宁波市区新房新增供应，和7月一样，依旧只有400多套，其中近半数集中在鄞州的4个高端改善项目，包括明湖板块宁波城投&江山万里·明湖半岛小区（高品质住区试点项目）、前段宁波轨交·和晏府、福明未来城得力·臻元府，以及璞源隐秀府。
海曙唯一“上新”的海曙小区、镇海唯一“上新”的庄市开投蓝城·璟兴传庐（高品质住区试点项目），总计79套房源，也是同款“高端系”。
对于宁波刚需购房人群来说，8月可挑的“新品”房源依旧相对有限。

大家应该已经都知道，璞源隐秀府领证那天（8月28日），国家五部门发了多个重磅文件，从商品住房销售、个人住房贷款到房企融资政策，相当大程度重构了中国房地产过去几十年“高负

债、高杠杆、高周转”的“三高”运转逻辑。
一揽子新政接下来将在宁波如何落地？会如何影响开发商从拿地、开发到定价、销售的思路，又将如何影响购房者的市场预期和购房决策？这无

疑给接下来的“金九银十”——这个通常观察下半年楼市走向的第一个窗口期，又增加了一些“悬念”。
一起拭目以待！
记者 徐露清 通讯员 俞旦

“沙德尔”退场 “科罗旺”持续影响 宁波今天有风雨 下周天气转稳

台风界的“超长待机选手”正式谢幕——今年第23号台风“沙德尔”走完15天6小时的生命周期，历经3次登陆、2次起编、2次停编，走出“6”字形走位后彻底退场。另一边，今年第24号台风“科罗旺”仍在东海海面缓慢回旋，与冷空气共同作用，持续给浙江沿海带来风雨影响，宁波也受其外围环流波及。

昨天一早，宁波云层厚重，局部地区已有降水袭扰，风力较大。截至昨天14时，“科罗旺”（热带风暴级）中心位于宁波东偏南方向约640公里的洋面上，7级风圈半径200公里至350公里。据中国天气网首席气象分析师信欣分析，“科罗旺”今天转向东行、明天之后转向北行，后期趋向日本；受其与冷空气共同影响，东海部分海域阵风可达10级至11级。

风力方面，宁波沿海海面昨天已出现8级阵风，9月4日20时至5日15时，全市日极大风最大值出现在北仑东盘山站（春晓），为18.8米/秒，象山檀头山站（石浦）次之。截至发稿，镇海、北仑、鄞州、奉化、宁海、象山已发布大风黄色预警信号。

受“科罗旺”外围环流影响，我市今天将是雨水与大风并存的一天。
预计今天白天部分地区有中雨，局部可达大雨；明天雨势减弱，以多云到阴为主，局部有阵雨。沿海大风也呈逐步减弱态势。

需要特别警惕的是地质灾害风险。受前期持续降雨影响，我市土壤含水量已处于饱和状态，本次降水落区又可能与前期强降雨区重叠，叠加8月以来全省雨量较常年异常偏多的背景，暴雨致灾风险极高。市民外出请随身携带雨具，注意避开低洼积水路段，谨慎驾驶；沿海地区需做好船舶回港避风、滨海设施防风加固等各项防范工作。

随着台风影响逐步消退，下周宁波天气将逐步转稳。7日至8日受偏北气流控制，全市以多云到阴为主，偶尔飘来几场分散性阵雨。9日起副热带高压重新“掌舵”，多云成为天气主角，午后多有分散性阵雨现身。

气温方面，下周我市最低气温22℃-23℃，最高气温27℃-29℃，体感较为舒适。
记者 徐嘉胤