

# 商品住房“以旧换新”爆火背后

3175户抢名额，工作人员爬楼踏勘到腿软

记者 徐露清 王嘉彬  
通讯员 朱琳

商品住房“以旧换新”首期活动（以下简称“以旧换新”）报名开始前的那一夜，城投置业（全称“宁波城投置业有限公司”）不少办公室的灯亮到凌晨两点多。

作为宁波商品住房“以旧换新”的初次尝试，压力来自四面八方，可能真的比“山”大……

七个报名登记日下来，市六区报名旧房合计达到了3175户。彼时，城投置业首批计划收购的旧房还只有500套。说“爆”，应该不为过。

但这，只是宁波商品住房“以旧换新”千里之行的起步之始。

对收购旧房到底是不是国企低价“割韭菜”的疑虑，即使在活动报名开始后，也一直在换房人、意向换房人和普通市民间存在。

在宁波楼市整体热度不高的大背景下，很多二手房房东望眼欲穿地等待买家。

尤其对于那些有迫切置换“电梯房”、子女“婚房”、多孩家庭“改善房”需求的换房人来说，商品住房“以旧换新”活动至少是一个不用苦等、近在眼前的“买家”。

而随着去年10月下旬一波

波普遍高于市场成交价的旧房评估价陆续出炉，特别是去年11月底城投置业官宣加收500套旧房后，换房人的换房热情达到了一个新的高度。

有换房人报名的两套镇海区旧房双双通过踏勘，拿到了满意的评估价后，果断签下了两份收购协议，如今已经网签好了两套新房，直言“老房子放着也没用，不如换两套电梯房好出租”；

还有换房人交付完旧房后，收房的工作人员还在回去的地铁上，他已经先到城投置业签约中心领完了抵价券和换购券，只为无缝网签、早日住上新房。

之前经常有换房人问，“为什么还没有人联系我踏勘”“为什么我还没拿到评估价”等等，等得很是着急。但每个环节的工作，其实一直在有条不紊、加班加点地进行。

像现场踏勘，由于老旧小区多有门牌号混乱的通病，报名旧房又有约半数在楼梯房顶楼，“找楼”和“爬楼”就成了踏勘人员日常的两大难题。

“我们每天有15个二人小组在外踏勘，每组每天能勘完12套旧房，一天下来就要爬六七十层楼。”一位踏勘人员说，后来有位

50多岁的志愿者很为难地提出来，实在是吃不消了，尤其当时天还很热……

同时，换房人电话反复拨打无人接听、到了门口租客不给开门、到了家里房主不让拍照、踏勘结束换房人决定放弃等情况，随时都在发生……

去年12月底，老的“换房退个税”政策即将到期，新的延期消息尚未宣布，很多原先不紧不慢的换房人卡在这个当口“跑”了起来。

城投置业签约中心的工作人员一边在反复核对旧房评估价、提前提醒新房认购时限即将到期等常规工作上不敢有一点掉以轻心；一边要在这个关键当口，替换换房人多想一步，以防大家乱中出错——

他们特别交代旧房过户代办机构，务必在名单上对过户过程中缴过个税的换房人进行重点标注，方便他们密切关注旧房过户后、新房网签前必经的旧房交付和抵价券、换购券发放环节进度，必要时加急办理。

同时，对于不少想把新房落在孩子名下的换房人，如果想要享受“换房退个税”政策，就必须在旧房过户前，把旧房产权人变更为孩子或添加上孩子名字，但增加这一

步也可能影响换房人过户、交房、领券的进度。因此对于有这类需求的换房人，他们都会特别提醒一句，务必和旧房所在地区不动产登记部门确认更名时效后，再做定夺。

上周，房管部门权威统计的2025年最后一个季度宁波住宅成交数据出炉，市六区二手住宅以3835套的成交量翘尾收官，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2025年3月、4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。

其中，应该有“以旧换新”的“一臂之力”。

宁波商品住房“以旧换新”普遍高于市场价的旧房评估价，也或多或少影响着二手房房东的价格预期。

一些中介人员清晰感觉到，部分房东参照同小区或同片区类似条件“以旧换新”旧房的评估价，调高了自家二手房的挂牌价，或在谈判桌上划定了新的价格底线，甚至出现了二手房市场上久违的“说不卖就不卖”的硬气房东。

“客户说，等着‘以旧换新’，出第三期、第四期……”

## 宁波图书馆AI馆员“上岗” 开启智慧阅读新体验

本报讯（记者周晓思 通讯员陈莹）昨日，记者从宁波图书馆获悉，宁波图书馆全新推出的AI馆员“甬图君”与“小墨”正式“上岗”，以“线上+线下”双渠道联动模式，为市民带来智能咨询、阅读陪伴、学术助力等全场景智慧服务。

作为宁波图书馆深化公共文化服务创新的重要举措，此次上线的两位AI馆员精准对接不同读者群体需求。面向全体读者的“甬图君”设有现代版与古风版两种形象，现代版入驻福庆馆一楼服务台读者咨询区，古风版则设在永丰馆一楼读者体验区。专为少年儿童及亲子家庭打造的“小墨”，以灵动可爱的形象进驻宁波少年儿童图书馆一楼大厅，成为孩子们的专属阅读伙伴。值得关注的是，“甬图君”同步上线微信公众号，提供24小时服务，化身“移动的图书馆指南”，让读者随时随地都能获得智能响应。

AI馆员的服务功能覆盖阅读全链条需求。在日常咨询方面，读者通过语音或文字交互，即可快速获取开馆时间、网络连接、借书证办理等高频问题答案；阅读服务上，输入关键词就能获得书籍、期刊等资源的个性化推荐，AI还能梳理书目脉络、提炼核心观点，陪伴读者精读研讨。

针对找书需求，无论是电子书在线阅读还是纸质书馆藏查询，AI馆员都能实现“一键搞定”；而面向师生和科研人员，AI馆员依托图书馆467万册纸质文献、数百万种电子图书的海量资源，数十秒内即可梳理学术热点与研究前沿资讯，提供高效学术支持。

为方便市民体验，宁波图书馆构建了线上线下联动的服务渠道。线下，读者可在福庆馆、永丰馆、少儿馆一楼大厅与实体AI馆员面对面互动；线上，通过宁波图书馆微信公众号菜单栏“甬图悦读”入口，即可随时随地享受智能服务。



宁波少年儿童图书馆一楼大厅，读者和灵动可爱的“小墨”互动。（周晓思 摄）

**【上接第1版①】**最近几天，“项目服务专班”的园区产业招商部负责人方洪滨和团队成员，正为格雷博智能动力科技（宁波）有限公司的新厂房打桩动工做最后的准备——解读政策、对接部门、辅助完成各项审批……他们俨然成了企业的“专属管家”。

格雷博是一家为新能源汽车厂商提供动力总成系统解决方案的高科技企业。自去年4月该公司签约落户以来，针对企业快速投产的需求，园区不仅提供了约4万平方米的过渡厂房用于先行生产，还同步前置能评、环评等关键审批，真正实现了“签约即入驻、审批即开工”。

在此过程中，园区主动协调电力部门，邀请企业代表与供电公司厂房现场沟通，优化电力设施布局方案，成功抢出近一个月工期。企业从签约到试生产，全程仅用不到3个月，刷新了园区项目落地最快速度纪录，正式投产后当年产值逾6000万元。

“一边在过渡期厂房维持生产，一边等待新厂房落成。园区的专班服务，解了我们的燃眉之急。眼下，我们更期待新基地的正式投用。”格雷博相关负责人说。

“下一步，园区会持续在扩大有效投资上精准发力、在提升投资效益上深挖潜力，让产业生态‘活起来、强起来’，形成强劲的‘磁场’效应。”中意宁波生态园区域开发建设指挥部经济发展部部长李敏说。

**【紧接第1版②】**努力使法治成为宁波发展核心竞争力的重要组成部分。

“法者，治之端也”。结合宁波发展实际，市人大常委会制定、修改了数据应用促进条例、征收集体所有土地房屋补偿条例、住宅小区物业管理条例等一批具有地方特色、反映人民意愿、满足实践需求的地方性法规。针对群众反映强烈的噪声扰民问题，市人大常委会精准切入，制定出台《宁波市施工噪声污染防治规定》。这项立法不追求大而全，而是紧扣建筑施工、室内装修等具体噪声源，对夜间施工、中高考期间施工限制、室内装修的限定期限等作出细致规定，同时强化社会共治，让治理措施更具操作性，有效回应了群众呼声。

用好宪法法律赋予的监督权，让人大监督“长出牙齿”。在2025年3月市十六届人大常委会第二十四次会议的联组审议环节，市人大常委会委员、政府部门负责人在一问一答中共求“大美宁波”建设最优解。“请问市发改委，从宁波的实际情况出发，要构建完善碳排放的双控体系，我们做了哪些方面的打

算？”“象山港水质主要污染源是什么，下一步将如何加强系统、协同、科学地治理，今年的目标是怎样的？”……市人大常委会创新实施生态文明建设情况报告制度，健全具有宁波特色的监督评价指标，打出“审议发言+专题询问+满意度测评”组合拳，增强监督的针对性和实效性。联动开展出租房安全管理条例执法检查、听取基层公共卫生服务条例贯彻实施情况汇报……市人大常委会以全市人大监督工作会议为契机，不断创新监督方式方法，以人大监督之力护航发展、保障民生。

人大作出的决定，如何保持长久的生命力与权威性？2025年，市人大常委会探索建立动态维护机制，对市人大常委会自设立以来作出的321项决议决定进行全面“体检”，并作出《关于修改、废止部分决议、决定的决定》，修改2项、废止29项。这场系统性的清理工作，解决了部分决定与当前发展形势、法律法规不相适应的问题。同时，市人大常委会高度重视决定的执行效果，通过听取关于继续甬城文脉打造现代化滨海旅游名城、加快推进宁波城市国际化等决定实施

情况的汇报，跟踪问效确保重大事项决定落到实处。

### 与民同心同行，探索民主实践新路径

民之所盼，人大所向。市人大常委会坚持以人民为中心，深入践行全过程人民民主，积极回应社会关切，推动现代化建设成果更多更公平惠及全市人民。

市人大常委会着力构建支撑代表高质量履职的工作机制。紧扣“内容高质量、办理高质量”目标，创新打造“建议‘甬’为”全周期闭环管理机制，推动代表建议办理提质增效。连续四年举办“开门办”座谈会，通过代表、承办单位与督办机构面对面沟通，合力推动549件代表建议落地见效。针对列入计划逐步解决的B类建议，建立“回头看”跟踪问效机制，确保办理承诺最终兑现。

民生实事项目人大代表票决制工作在2025年也有了“新动态”。“您好，欢迎拨打12345 人大民声直通专线。”2025年9月1日，12345 人大民声直通专线正式开通，在原有线上线下民意征集渠道基础上，让一些老年人等不熟悉线上操作的群体也能及时提出民生实



气象

## 寒潮“到货”，雨雪大风齐上阵 宁波本周开启速冻模式

本报讯（记者孙肖）本周宁波天气将迎来剧烈转折。来势汹汹的寒潮与大寒节气叠加，带来“断崖式”降温及明显雨雪大风过程。

据市气象台消息，新的一周宁波天气以阴雨和降温开场。今天多云到阴，下午起转小雨。随着气温持续下降，预计明天小雨转为小雨夹雪或小雪，山区可能出现积雪。

市气象台提醒，此次过程冷暖反差巨大，低温雨雪、大风及可能出现的道路结冰、低能见度等情况，将对交通出行、农业生产、电力设施等带来不利影响。请广大市民及时增添衣物，做好充分的防寒保暖措施。

气温可能不足5℃，而最低气温将跌破冰点，体感十分寒冷。

伴随剧烈降温的还有大风天气。今天至21日，沿海海面将出现8~10级偏北大风，沿海地区和高海拔山区风力7~9级，内陆平原地区也有6~8级大风，需特别注意防范。

市气象台提醒，此次过程冷暖反差巨大，低温雨雪、大风及可能出现的道路结冰、低能见度等情况，将对交通出行、农业生产、电力设施等带来不利影响。请广大市民及时增添衣物，做好充分的防寒保暖措施。

## 铁路宁波站多趟列车 今日因天气原因停运

本报讯（记者范洪 沈莉

通讯员胡晓炜）记者从铁路部门了解到，为确保列车运行安全和旅客出行安全，铁路部门根据降雪影响范围，加强研判，主动避险，计划对今日8时至1月20日8时途经京沪高铁古城东至芦庙站、京沪高铁定远至徐州东站、沪蓉高铁黄庵至墩义堂站、徐兰高铁徐州东至砀山南站、合蚌高铁水家湖至蚌埠南站、郑阜高铁阜阳西至界首南站、合新高铁定远东至泗县东站等线路部分旅客列车，采取临时停运措施。

受此影响，今日，铁路宁波站G7572次（平阳—淮南南），G7795次（阜阳西—温州南）等部分车次停运。

下一步，铁路部门将密切关注天气情况，适时采取限速、停运、加开、恢复开行等措施，动态调整列车开行方案，保障旅客安全出行。

铁路部门工作人员提醒，具体列车开行信息，请关注车站公告或致电铁路12306客服热线查询，以便妥善安排行程。

凡购买相关停运列车车票的旅客，可自列车停运信息公布之日起至车票乘车日期后30日以内在12306网站（含手机App）办理退票手续，或持购票时所使用的有效身份证件原件到车站退票，以上均不收取退票费。

## 暖声

## 热宴藏温情，烟火赴新春

曲征

1月17日中午，鄞州区云龙镇云龙村家风家训馆门口，一场免费的千人年猪宴热闹开席。数千人自备碗筷，从各地赶来。1月16日下午，江北区蓝色微光甬爱之家党群服务中心5楼露天暖意融融，一场专为“城市超人”举办的“暖冬相伴 贴心守护”骑士日活动在此举行，120余名淘宝闪购骑手在冬日里收获了一份实实在在的关怀与温暖（1月18日《宁波日报》）。

冬日里的宁波，两场热气腾腾的宴席，把年味儿煮得越发浓厚。云龙村的年猪宴上，水磨年糕裹着土猪肉的鲜香；江北的露台上，烤全羊的香气萦绕着奔波的骑手。没有奢华排场，唯有家常滋味与贴心关怀，这两场宴席，藏着最本真的年味儿，更藏着一座城市与乡村的温度。

年猪宴的热闹，是乡土根脉的温情延续。当数千人自带碗筷奔赴一场免费盛宴，奔赴的不仅是老底子的味道，更是久违的邻里亲近。宴席不只是味觉的狂

欢，更成为凝聚乡情、传递家风的载体。在快节奏的生活里，这样的乡土盛宴，唤醒了人们对根的眷恋，也让乡村振兴的成果，以最具烟火气的方式落到了百姓坎上。

全羊宴的暖意，是城市对劳动者的温柔致敬。这场专属宴席，既有热乎的美食与实用的物资，也有手写福字、头盔DIY的烟火互动，更有“娘家人”对需求的细心倾听。这份温暖不是一时兴起，而是常态化的尊重与接纳，让漂泊的劳动者在城市里找到了归属感。

两场宴席，一头连着乡村的烟火，一头系着城市的温情，本质上都是人与人之间的善意联结。年味儿并非单一的仪式，而是有人牵挂、有人陪伴、有人尊重的踏实感。这份跨越地域与身份的善意，正是新春最动人的风景。

马年新春将至，愿这样的烟火盛宴再多些，让每一个人都能在烟火气息里，接住来自世间的温柔与暖意。

（欢迎投稿，来稿请发民生邮箱 1871684667@qq.com）

在鄞州区姜山镇，群众关注的重大民生事项，在决策前需要“公开听证”。通过这一民主程序让利益相关群体充分表达意见，姜山镇人大成功推动茅山交通整治、大货车停车场等重大项目落地，有效解决广场舞扰民、老镇区公交不便等民生痛点。

让每个人的声音都能被听见。2025年5月，48名来自山区、海岛的小学生走进市人大常委会会议厅，参与代表建议“四见面”督办会。“我们作为‘小代表’，提出了关心健康方面想法，并且得到了认真回应。”浙江省四明山红军小学的张琪同学倍感振奋。市人大常委会不断丰富“走进人大”活动的内涵外延，深化从参观到参与、从扮演到真实的民主场景，至今已邀请超过1400名学生和社会各界人士，走进人大会议厅与基层代表联络站，在沉浸式体验中触摸民主的温度与实感。

一项项充满生命力的基层民主实践，在宁波各地绽放。“晚上7点，晚饭吃过，来场夜聊”，这已成为不少江北区人大代表的日常。自2017年起，江北区人大累计开展“代表夜聊”活动900余场，推动解决民生问题5000多件，成为当地听民声、解民忧的强有力“招数”。

北仑区人大创新设立港口集运行业代表联络站，一年来通过“车轮上的民主议事会”等形式，推动解决集卡司机关心的临时停车等问题。象山县人大持续深化“代表督事”工作，积极组织代表深入基层一线，去年累计推动解决环境卫生整治、交通出行改善等各类民生事项937项……这些涌动在宁波的鲜活实践，不仅得到了《新华每日电讯》等媒体的报道关注，而且还吸引了国际友人的目光，央视在甬拍摄的两集专题片《奥地利作家：我在中国亲历“全过程人民民主”》在总台及多个海外媒体刊播，全网触达受众超1100万人次。

新的一年，市人大常委会将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真履行宪法法律赋予的各项职责，稳中求进推动人大工作高质量发展，为我市实现“十五五”良好开局贡献人大智慧和力量。