



三箭齐发

历经5年深度调整,住宅性价比对购房者吸引力大增
宁波楼市激荡“一池春水”

宁波市住房和城乡建设局发布最新数据,截至3月23日,全市新建商品房和二手房网签量分别比上月同期上涨87.9%和132.8%。

“亮眼数据的获取,得益于2月28日启动的‘购新房配送消费券’‘以旧换新’‘帮卖换新’三大活动。”市住建局相关负责人表示,“三箭齐发”激发了房地产市场活力,可以说,宁波楼市“小阳春”来了。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬教授表示,宁波楼市呈现的这一积极态势,是因城施策、精准发力、有效激发市场需求的结果,也彰显了宁波房地产市场信心逐步修复、稳步向好的积极变化。

记者 冯瑄 通讯员 李娉
本版供图 冯瑄 李娉 廖鑫



宁波加快高品质住宅区试点项目建设。

A 「三支箭」,射在痛点和堵点



参加“以旧换新”活动的市民。

位于鄞州区、去年12月交付的宁波轨交·悦东上境府,此次叠加了新一期“以旧换新”活动和住房购新最高档位配送20万元消费券两项重磅利好。

“这几周,我们楼盘访客量很可观,日均达到30组。”该楼盘销售经理华经理介绍,从2月28日“以旧换新”活动官宣后到3月23日晚上7点半左右,售楼处来访客户已达1100组,共认购房源104套,其中“以旧换新”客户认购69套,其余35套将参加3月份第一期配送消费券活动。

记者通过走访了解到,近一个月,三大楼市活动靶向发力、各有侧重,瞄准痛点和堵点,层层递进打通市场循环,全方位释放住房消费潜力,对楼市回暖起到显著的促进作用。

首先,“购新房配送消费券”活动,在带动住房消费的同时也带动了社会零售品的消费,为楼市回暖注入强劲动力,实现住房市场与消费市场的良性联动。

数据显示,截至3月23日,全市182个参与活动的楼盘累计访客18150人次,下定1261套,彰显了消费券政策对住房需求的激发作用。

其次,是新一期“以旧换新”。“它直击二手房去化难题,精准打通一、二手房流通堵点,不仅有效激活二手房成交,更直接推动居民住房品质大幅提升,既释放了改善型住房需求,也让群众实现了‘住有所居’向‘住有优居’的转变,持续拉动楼市需求释放。”市住建局相关负责人表示。

记者了解到,本次活动进行了全方位数字化升级,群众可通过“浙里办”App实现“一站式”办理,便捷高效。

截至3月23日,线上申请7801人,已完成新房认购意向1687套。

数据显示,参与置换的客户住房平均面积从83平方米扩大至116.8平方米,平均居住面积增加41%。

最后,作为“以旧换新”的补充,“帮卖换新”活动也进行了数字化智能化升级:在前期线下报名的基础上新增了线上报名通道(“宁波房产”App),“一站式”完成新房浏览、帮卖中介选择及抢

购“帮卖换新券”,省时省力又高效,解决百姓“卖旧难、换房慢”的困扰。

据贝壳、南天等中介机构反馈,活动开展以来,二手房日均带看量和下定量分别增长145%和166%。

相较于“以旧换新”,“帮卖换新”参与条件更宽松,旧房无区域、建成时间、面积限制,支持多套旧房跨区域叠加换购,不限制新旧房总价,规则更灵活,还可叠加参与“购新房配送消费券”活动,部分楼盘额外提供换新券,进一步加大优惠力度、激发置换需求。

一位资深房产媒体人士表示,今年活动“三箭齐发”,之所以能迅速激活宁波楼市,最根本因素是,经过长达5年的深度调整,目前市场上无论是二手房还是新房,房价已回归合理区间,其性价比对购房者而言已具吸引力。

他介绍,这5年的调整带来的是,购房门槛大幅降低,宁波新房首付比例从最高的60%降到了15%;购房负担大幅减轻,宁波房贷利率从最高时的超过5%降到了“史上最低”的3.05%,宁波契税新政还降低了部分住房的契税税率,二手房增值税则从5%降到了3%;购房支撑度大幅提高,如宁波公积金贷款最高贷款额度2021年为60万元,经多次提高后,目前最高可以贷到234万元;住房品质也在提升,去年以来宁波先后出台高品质住宅区试点政策、“好房子”地方标准等,这两年开发的楼盘品质更有保障。

据浙江工业大学中国住房和房地产研究院研究成果,宁波二手房价较峰值大幅回落,目前,人均购买40平方米住房的房价收入比为5.55,即一户三口之家可以用不到6年的收入购买一套面积约120平方米的二手房,这个数值,已经处于3倍至6倍的国际合理区间。

另外一组数据也值得关注,宁波市区通过房产中介机构挂售的二手房套数已从2023年底的11.6万余套,降至目前的不到8.7万套;市区新建商品住宅连续两年销售量大幅超过新增供应量。

这意味着,宁波楼市供需结构在持续改善。

B 甬式「好房子」,先行先试

“楼市‘小阳春’,‘好房子’也功不可没。”虞晓芬教授表示,在政策发力的同时,宁波“好房子”建设走在全国前列,通过完善产品矩阵、提升住房品质,持续满足群众对美好生活的居住需求。

今年的政府工作报告明确提出,要适应人民群众高品质居住需求,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”。

关于“好房子”,宁波早已在全国先行先试。

2025年,宁波在全国城市层面率先出台住宅设计地方细则,推动新建商品房100%按“好房子”标准建设。

事实上,“好房子”不仅是设计层面,它更是“五好生”——好标准、好设计、好材料、好建造、好运维。

“围绕‘五好’,去年全市140平方米以上商品住房销售同比逆势增长了16.1%,可以看出购房者对高品质住房的旺盛需求。”市住建局相关负责人说。

目前,江山万里明湖半岛、建发瑞云府、保亿姚江润园、绿城凤栖云庐等高品质住宅区试点项目广受市场认可,去化率均超70%,远超全市平均水平。

C 主流房企土地市场「再下一城」

记者采访中发,随着楼市“小阳春”行情显现,市场信心逐步传导至土地端,主流房企库存快速去化,企业拿地补仓意愿强烈,土地市场同步呈现回暖迹象。

当前,江山万里、绿城、建发等主流房企主城区房源库存不足400套,补仓需求迫切。叠加政策利好,品牌房企纷纷加快拿地步伐,积极布局宁波核心区域。

今年以来,绿城先后于3月9日、13日竞得鄞州区两宗地块,成交金额分别为6.7亿元、4.7亿元;3月17日,建发以6.3亿元竞得海曙区高品质住宅区试点地块。

“一系列拿地动作,彰显了品牌房企深耕宁波核心区、看好宁波楼市发展的坚定决心与信心。”市住建局相关负责人表示。

信心之外,宁波楼市的逐步回暖,离不开城市坚实的基础。

“坚实的城市经济、人口与产业基础支撑,是推动城市房地产市场复苏的长期动力,为市场长期健康发展注入持久活力。”虞晓芬教授认为,作为制造业大市,宁波在国家推进科技创新、新型工业化及新质生产力发展的背景下率先受益,去年在智能制造、高端新材料、人工智能与数字经济等领域发展

今年前两个月,全市140平方米以上商品住房销售占比达32.1%,较2025年提升2.3个百分点。

绿城凤栖云庐项目是我市首批高品质住宅区试点项目之一。该项目四代高层产品仅用4个月即接近清盘。

“这一市场表现印证了高品质住宅建设符合当前住房消费发展趋势,精准契合了市民关于安全舒适、绿色智慧的居住需求。”该项目负责人表示,年后全市陆续推出的一系列楼市惠民举措,与高品质住宅供给形成有效呼应,不仅为市民置业提供了多重保障,也为优质项目加速去化提供了有力支撑,推动房地产市场形成“品质提升+政策赋能”的良性循环。

今年宁波的“好房子”如何建?

“目前宁波市‘好房子’建设3年行动方案正在加快制定。宁波将力争用3年时间建成全国住房品质提升示范城市。”市住建局相关负责人说。

今年以来,宁波在加快完善顶层设计基础上,已谋划并正在推进一批新建商品住宅示范项目,涵盖高品质住宅区、智慧社区和绿色低碳住宅等示范项目。



市民在新楼盘处咨询洽谈。

较快。产业转型升级带动居民住户结构优化,持续转化为新增住房需求,形成“产业兴—人口聚—需求增”的良性循环,进一步筑牢市场复苏的信心根基。

不仅如此,“经过近年市场调整,宁波房地产市场在成交规模、价格水平等方面已具备筑底企稳的基础条件。”虞晓芬表示,此次“三箭齐发”精准回应了人民群众对改善居住品质的迫切需求,加大对合理住房消费的支持力度,有效提振了市场信心,带动楼市逐步回暖。

随着各项政策持续落地见效,依托坚实的城市基本面支撑,宁波房地产市场将逐步回归理性健康发展轨道。