

宁波在全省率先探索 全域商品住房以旧换新 能否换出新天地

昨日，宁波市第三期商品住房“以旧换新”活动通道全部关闭。最新统计数据 displays，从今年2月28日活动启动至6月28日，全市累计有8917人线上提交意向申请，其中完成新房认购登记的2149套。目前，实际完成旧房签约1061套，新房网签

934套、旧房过户1030套；市六区间的跨区购新已完成164套，各区内“多套换一套”购新累计26套。

这是宁波在全省率先开展的全市域商品住房“以旧换新”探索。

从去年9月首期仅限市六区（含高新区，下

同）32个街道（镇）400多个小区，到此次覆盖宁波全域1800余个小区；收旧房龄从2005年前放宽至2010年前，收旧面积从120平方米扩大至140平方米（市六区以外为144平方米），全域商品住房“以旧换新”这套迭代扩面的“组合拳”打下

来，市场给了最直接的回应——

今年前5个月，全市二手房成交面积364.3万平方米、同比增长13.7%。新房销售价格指数环比上升0.2%，连续3个月增长。

房企拿地信心也在恢复，5月底出让的鄞州区

老江东原家乐福地块溢价率达32.91%，创今年新高。

四个月来，宁波究竟激活了怎样的置换能量？国企兜底这条与众不同的路，走通了吗？“下半篇文章”又该如何落笔？

记者 冯璋 通讯员 廖鑫

A “旧房卖不掉” 堵住换新需求

象山虞女士的旧房有128平方米，位于5楼，无电梯，在中介平台挂牌半年无人问津。选择“以旧换新”后，经3家评估机构联合评估，价格为122万元，加上6.1万元换购券，她选购了132平方米电梯新房，总价151.8万元，实际出资23.7万元。

“无风险、速度快，多了一个实在的选择。”慈溪陈先生在“以旧换新”活动启动第一天就线上报名，最终，129平方米的旧房置换了174平方米的新房。

海曙杨女士的两套老旧住宅合并评估总价为202万元，叠加5%补贴，共抵扣212万元，她选购了一套110平方米改善型新房，最终自付43万元。

持续刷新的数据印证了宁波楼市需求释放的热度。

记者获悉，市民只需登录浙里办App，即可一站式完成意向申请、资格审核、进度查询等全流程操作。活动期间参与者超2.5万人，平台访问量达20.6万人次。

市住建局副局长袁布军介绍，从首期仅限线下一周的报名时间，改为线上贯穿活动全周期的统一报名入口且24小时开放，再辅以线下贴心的便民咨询服务，让意向申请、认购登记、踏勘评估及轮候替补等环节一目了然，公平公正。新设意向金预缴机制，精准筛选了具有真实换房意向的居民。

根据近日常来自浙里办App“以旧换新”专题的数据分析，参加全市第三期住房“以旧换新”活动的旧房中，120—140平方米的占比为30.16%，房龄在2005—2010年的占比28.37%。

对新房的需求及群体方面，90—120平方米刚需改善型户型占比52.1%，120—140平方米及以上的占42.86%。参与群体中40—60岁占比超六成，30—40岁占比超两成。

参与置换的购房者，住房平均面积从102平方米扩大到123平方米，增加20.6%。

“这组数据说明了一个事实：改善住房的需求不是没有，只是被‘旧房卖不掉’堵住了。”市住建局相关部门负责人说。

事实上，本期活动启动2小时，仅鄞州区审核通过报名的就超100户，部分热门区域排队人数有五六百组。



宁波天鑫未来社区作为省级重点项目，为市民提供了高品质居住与生活空间。

(陈结生 陈冰曲 摄)

B 国企兜底“换”出确定性

去年以来，国内不少城市推出的住房“以旧换新”大多停留在发放补贴层面。宁波走出了一条不同的路径——国企兜底收购。

无论是首期的宁波城投置业，还是第三期的区（县、市）国企兜底，只要符合条件就收，同时明确“先认新再评旧”，先到先得。

旧房价格由换房人从多家评估机构中随机抽取3家分别评估后取平均值；发放与旧房评估价等额的抵价券，外加评估价5%、最高10万元的换购券，两券直接抵扣新房房款，还省下了中介费。也就是说，一套评估价100万元旧房，换房

人可获得105万元购房款，且无需等待卖房回款。

各地还因地制宜，创新服务。海曙区增设住建部门前置初审与不动产部门联动核查双关卡，提前筛查房龄、抵押、查封等问题。镇海、奉化等地优化服务，全流程办理最快30天内即可完成。宁海“5+2”不间断，百套“收旧”签约提前收官。

金融机构前期参与政策细则研讨，就资金封闭运行、风险隔离、补贴发放路径等关键环节提出意见。实操阶段开辟审批绿色通道，创新专项产品，精准匹配国企收购资金需求。面向购房个人，同步配套新房按揭、装修分期付款服务。

“这套闭环设计解决了置换链条上最核心的三个问题——旧房卖不掉？国企就是确定的买家。换房资金周转难？抵价券直接抵扣，不用等。换房期间暂不搬家成为可能。”建设银行宁波市分行副行长陈路说。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为，宁波创新“1+N”政策激励，由区（县、市）级国企按市场价收购存量旧房并发放购房抵价券，允许“多套换一”模式，“既直接去化新建商品房库存，又将收购旧房转化为保障性租赁住房，实现存量资产盘活与住房保障体系建设的双赢”。

房企同样给出了正向反馈。江北中海悦富里活动前月均去化15套，活动后月均去化提升至40套。象山参与楼盘3月二手房成交环比增长111.6%，4月环比再增28.1%。余姚兰香园项目依托政策累计认购21套、总金额超0.8亿元，整体成交量上涨251%。

绿城宁波公司副总经理徐世建表示，旗下项目累计成交60余套，“精准打通改善型购房置换链条”，项目到访量、转化率同步提升，上半年在宁波累计获取4宗优质地块。

事实证明，国企兜底，换出的是确定性——老百姓敢换、市场有信心。

C “下半篇文章” 需要更多创新

4个月，旧房签约超千套、新房网签近九成，成绩亮眼。但这对于宁波楼市而言只是开始，更多的“文章”需要接续完成。

第一道题，收购的旧房怎么盘活？

对照首期，宁波城投置业的做法是通过升级改造为市场流通性更强的租赁住房。但如何提高运营效率、降低管理成本，仍需在实践中探索。

旧房改造为租赁住房后，运营效率的核心在于“租得出去、管得过来”。

镇海区将租赁住房锚定产业集聚定向、分级供应，这种降低空置率和获客成本的做法为全市提供了经验。

比如城投悦寓首浦社区位于

镇海区澥浦镇产业集聚区腹地，运营一年多来，已满足周边多家企业职工居住需求，实现安居对接、信息互通、资源共享的常态化协作。

这一模式将散租转化为“企业团租+个人补位”的组合，通过与企业签订定向房源保障协议，直接对接稳定的企业客户群体，大幅降低宣传推广和空置期成本。

镇海还打造“星寓”运营品牌，将收购的旧房统一纳入平台规模化运营，有效分摊单套房源的管理成本；同时在装修改造环节拟采用标准化方案，根据房源区位条件和户型特点分级定位，实现集约化运营。

第二道题，政策如何持续？

本期活动“限定范围、限定数量、限定时间”，进入收官阶段

后，各地的通道陆续关闭，但改善需求还在。

市住建局相关负责人表示，下一阶段将综合评估这三期的成效，研究谋划未来的“以旧换新”做法。

眼下，各地在完成目标任务后已在积极酝酿。海曙区谋划区内的首期活动；鄞州区将评估“两换一”创新模式成效，优化后续活动方案，根据市场反馈适时启动；奉化等地拟依托收购主体积累的意向客户资源接续下期活动；象山县考虑建立常态化轮候制度。

虞晓芬建议，将“以旧换新”作为“十五五”筹集保障性房源、稳定房地产市场的重要政策工具，下调企业收购存量商品住房用作保障性住房的契税税率，对收购主体给予一定补贴。

第三道题，也是最有想象空间的一道——城市更新如何联动？

国务院近期发布的《城市更新“十五五”规划》对盘活闲置低效商品住房、解决新市民和青年住房困难作出具体规定。

当前收购的旧房大多位于老城

区，拥有成熟的商业、医疗、教育、公共交通配套。能否通过“收旧—改造—转租（售）”，既保障职住平衡，又能满足住房梯度需求，还能引导更多新市民融入老城区？

以北仑区为例，下一步重点考虑推行整幢旧房甚至整个老小区收购，既能节约改造成本和管理运维成本，又可以较大规模推进片区居住品质升级，更可以将整幢或整个小区旧房用作保障性住房，有力吸引青年过渡性居住，改善区域人群结构，激发区域活力。

“商品住房‘以旧换新’真正的价值不只是稳定房地产的应急举措，更应是推进城市更新的有力抓手。”市住建局相关负责人说，未来宁波既要着力于城市片区的空间更新，也要重视城市区域的“人群更新”，让更多新市民、青年融入城市，更好地实现职住平衡，更大地发挥核心城区既有基础设施齐全、公共服务配套成熟的优势，让他们享受城市高质量发展带来的舒适与便利。

宁波全域商品住房“以旧换新”，能否换出更多新天地？答案不只在上半场的数据和成效里，更在下半场进一步攻坚克难的创新中。

