

日前，一场全市房企的年中座谈会召开。这场座谈会，谈得务实、聊得坦诚。

会议室里，一边是绿城、江山万里、荣安等深耕宁波的房企代表，一边是住建部门和房地产协会的相关负责人。大家聊市场、谈困难、说打算，但整场座谈会的核心落脚点，始终离不开“信心”二字。

信心从哪里来？会上新出炉的数据最具说服力——

今年上半年，全市商品住宅成交 12097 套、同比增长 6.5%，其中新开的高品质住宅项目整体去化率超过七成；二手房成交 36841 套、同比增长 21.1%，累计同比连续 6 个月保持增长；6 月份新房、二手房价格环比分别上涨 0.3%、0.2%（国家统计局数据），新房环比连涨 4 个月，二手房环比连续 3 个月保持正增长，分列全国城市第 3 位、第 4 位；宁波土拍市场迎来修复，二季度平均溢价率 11%，较过去 4 个季度有所提升。

在去年年底召开的中央经济工作会议上，习近平总书记强调要“着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给”，并指出要“加快构建房地产发展新模式”。

回望今年上半年，宁波商品房成交量由负转正、房价止跌回暖，这份市场向好态势背后有何支撑？透过本次房企座谈会不难找到答案——购房者敢掏钱、房企敢拿地、政府敢破题。三方同向发力，勾勒出当下宁波楼市的真实图景。

政府精准聚焦百姓购房的痛点堵点，在满足多层次住房需求的同时，持续加大高品质住房供给力度，让市场信心有了最坚实的依托。

记 者 冯 瑄
通讯员 胡初枝
廖 鑫

信心
从何
而来



购房者敢掏钱、房企敢拿地、政府敢破题 一场房企座谈会上的 三方“回响”



今年3月底，宁波住房购新配送消费券活动进入网签倒计时，全市各参与楼盘售楼处人气旺盛。（徐诚 胡初枝 摄）

购房者敢下手了，房企的“忙”就有了价值

“今年三四月份，售楼处的人气回来了。不是那种光看不买的，是真正坐下来算价格的。”座谈会上，一名房企负责人说了句大实话。

这句话的背后，是宁波 1.6 亿元购房配送券活动带来的真金白银效应。今年 3 月到 4 月，全市参与楼盘累计网签 3252 套，日均成交量较活动前提升 164%。有购房者算了笔账，买房送的券能买家电、逛超市、换汽车，“一笔账算下来，省了好几万元”。

“购房一单，带动一串”。在记者采访的多家房企中，这句话被反复提及。新房成交量上来了，家电、汽车、商超也跟着受益，消费链条真的转了起来。

建发房产的代表讲了一个案例：有位客户原本犹豫要不要置换，看到“以旧换新”政策后，果断把老房子交给国企收购，转身买了他们的高品质住区试点楼盘产品。

截至 6 月底，宁波累计收储旧房 1816 套，带动新房认购 1714

套。对购房者来说，旧房难脱手的痛点被精准破除。旧房出不去，新房进不来，这个死结一旦解开，整个置换链条就打通了。

还有一类购房者，旧房不符合收购条件，或者价格没谈拢。对此，6 月份我市推出“帮卖换新”年中特别活动，整合房企、中介和金融机构资源，帮助这类购房者加速卖旧房。32 个优质楼盘参与，新房网签 583 套，6 月份网签量环比提升 56.7%。保亿房产的一名销售负责人说：“客户最怕的是两头悬空，现在旧房有专业团队帮着推销，新房这边又给足了缓冲时间，他们心里就踏实了。”

上半年，宁波楼市“以旧换新”“帮卖换新”“购房配送券”三箭齐发，有效打通一二二手房联动通道，释放改善需求、降低刚需置业成本，推动形成“卖旧房、买新房、促消费”的良性循环。“‘三箭齐发’精准切中市场症结，我们明显感受到市场热度持续攀升。”

南天房产的代表虞天良说。

根据南天平台内部统计数据，今年上半年该平台二手房成交量较去年同期增长 56%，新房成交量增长 38.2%。“三项利好政策的推出，让‘一二手联动’真正跑了起来，盘活了存量，也带动了增量，企业底气更足了。”虞天良补充说。

公积金政策的调整，也减轻了购房者的负担。首套房最高可贷 160 万元，多孩家庭、高学历人才最高可贷 360 万元。公积金还能支付物业费、缴纳契税，使用范围更加灵活。

截至 6 月底，全市公积金贷款发放 84.39 亿元，同比上升 10.52%。座谈会上，有人说了句很形象的话：“公积金真正成了购房者口袋里的‘活钱’。”

市住建局有关部门负责人表示，购房者敢下手，是因为一系列政策解决了他们“钱不够、旧房难卖”的核心痛点，“这些痛点被一一化解，信心自然回流。”

以需定供更精准，好房子有了好市场

需求端热起来了，供给端怎么办？政府的思路很清晰：以需定供。

从土地端来看，我市政府部门将商品住宅去化周期作为供地节奏的“红绿灯”，将供地规模与市场实际消化能力精准挂钩。

绿城房产在宁波拿地最多，其代表王松岩在接受采访时表示：“我们敢拿地，是因为看到政府以需定供，且去化周期逐步缩短。市场不是没需求，是好房子不够卖。”

老江东家乐福地块的出让就是典型案例：最终吸引房企竞逐 81 轮，溢价 32.9% 成交。

在“控增量”“去库存”的同

时，宁波通过“优供给”，引导住宅新增供给向高品质升级，进一步激活需求。

自去年 2 月市住建局、市自然资源规划局联合印发《关于开展高品质住区建设试点的工作方案（试行）》以来，宁波高品质住区试点持续扩容。今年新增 7 宗高品质住区试点地块（其中 5 宗已成交，2 宗正在挂牌），累计出让 14 宗、50.4 公顷。已开盘的 5 个试点楼盘，去化率全部超过七成。

高品质住区试点楼盘以空中花园、绿色低碳为核心亮点，正好契合改善型需求。保亿和江山万里开发的高品质住区试点楼盘就是典型

政府减负，让房企轻装上阵

政企围坐一堂，话题绕不开企业端的减负解难。其中，全装修政策调整被屡屡提及。

按照有关绿色建筑专项规划，新建商品住宅为低层（1 层-3 层）、多层 I 类（4 层-6 层）的产品可以毛坯交付，此项规定提高了项目开发弹性。一名房企负责人告诉记者：“有些客户就喜欢自己装修，毛坯交付加快了我们的去化速度，也减少了后期纠纷。”

预售资金监管的优化，为房企提供了精准服务。

在守住底线的基础上，政府完善监管政策，提高房企资金利用效率，为企业经营纾困减负。

规划政策的调整优化也受到欢迎。宁波推出住宅底层空间利用政策，底层架空停车空间不计容积率，房企开发成本降低、建设周期缩短，同时也降低了城市土方处

置压力。记者采访的江山万里、保亿等房企代表纷纷表示，仅这一项，单个项目就能省下数百万元成本，省下的成本可用于小区品质提升。

为企业减负的同时，政府也在舆论端发力——全省首创房产类自媒体闭环执法机制，五部门联合划定负面清单，严厉打击造谣唱衰、泄露信息等违法行为，并开出全省首张房产类自媒体行政处罚罚单。目前，已累计对房产类自媒体作出行政处罚 10 次、立案 72 起，建立了 1.5 万余个自媒体监管台账，常态化培训 5000 余人次。

市委网信办相关负责人表示，推进房地产领域网络生态专项整治行动，为全市重点领域网络生态治理打造了宁波样板。

“过去有些自媒体动不动就唱衰某个楼盘，极易引发购房者焦虑

案例。

江山万里的代表陈思文告诉记者：“政府引导建设的高品质住区试点楼盘，产品竞争力强，所以去化速度也快。”保亿房产的代表应辉辉也提到，高品质住区试点楼盘项目开盘后，到访转化率明显高于普通项目，价格也站得更稳。

宁波市房地产协会研究专委会副主任郑桂良分析，购房者想要好房子，政府引导建好房子，房企争着做好房子。三方的诉求在品质这个点上汇合了，市场就走出了低价竞争的泥潭，进入了价值竞争的新赛道。

观望，扰乱市场正常预期。现在有了执法机制，市场舆论环境清朗多了。”王松岩说。

日前，国务院批复同意的《扩大消费“十五五”规划》在“促进大宗耐用商品消费”中明确提出“更好满足住房消费需求”“实施房屋品质提升工程”。

对此，市住建局有关部门负责人表示，下一步，我市将持续因城施策控增量、去库存、优供给，持续巩固供求再平衡的基础。同时，多角度促进住房消费潜力释放，推动房地产行业在“十五五”时期实现更健康、更可持续的高质量发展。

一场年中会议，引起三方回响——

购房者在行动，房企在行动，政府在行动，这就是楼市信心最坚实的底座。

宁波加快好房子建设。（冯瑄 摄）