

亿元专项债激活“沉睡资产”！

保障房融资难，宁波这样求解

“没想到闲置的商品房能改成我们新市民住得起的‘好房子’，将来通勤近、租金也合适，在宁波终于有了安稳的落脚点。”昨日上午，在奉化区金沁苑项目周边企业新入职的青年工程师李伟，看着正在建设的保障性租赁住房，难掩期待之情。

当前，房地产市场深度调整期内，宁波部分区域存在商品房库存闲置现象。与此同时，随着城市发展，新市民、青年人等群体的住房保障需求持续攀升，“住有宜居”成为民生关切的重要课题。

如何在消化存量商品房与补充保障房源之间找到平衡点，如何破解传统保障房建设“融资难、可持续性弱”的问题，成为地方政府亟待破局的关键。



江北区保租房愉樾里项目。记者 刘波 摄

1 专项债+存量收购

面对考题，奉化区率先发力，紧扣“房住不炒”定位与民生保障要求，打出“专项债”+“存量收购”组合拳——

将目光投向存量资产盘活，指导区属国企宁波市奉化区锦鸿建设开发有限公司，收购了宁波市兴奉开建设有限公司名下的金沁苑项目88套住宅及配套车位，总建筑面积达9040平方米，总投资资金1.213亿元。

“这些房源此前处于闲置状态，通过收购改建，能快速将‘沉睡资产’转化为‘民生资产’，既为库存商品房找到新出路，也为保障房房源补充了‘新鲜血液’。”奉

化区住建局相关负责人表示，项目建成后，将优先面向新市民、青年人等群体出租，切实缓解其住房压力。

事实上，这两年，面对保障房融资难题，各地因地制宜，创新体制机制，推出不同解法。此前，宁海县“先试先行”开展存量商品房收购工作，由宁海县城投公司收购陆潮云境府563套存量未销售的住宅，经适度装修后用作保障性租赁住房使用；鄞州区正在利用相关融资政策，积极推动收购“沐春里”481套存量商品房用作保障性租赁住房。这些举措有效促进了宁波市房地产市场的平稳健康发展。

2 “小步快跑”+“收益自平衡”

此次项目落地的核心突破，在于地方政府专项债券的创新运用。

记者了解到，按照《宁波市地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房项目“自审自发”试点工作指引(试行)》，奉化采用“小步快跑”策略：首期优先推进2幢住宅改造，既契合政策试点节奏，也为后续项目积累经验。

8月底，该项目成功获批1亿元地方政府专项债券，构建起不同于传统保障房的融资闭环。2025年—2026年建设期利息由资

本金覆盖。2027年起，将通过保障性租赁住房租金、停车位收入，以及住房到期出售等收益，实现“前期政府统筹+后期自身造血”的偿债逻辑。

“这一模式彻底摆脱了保障房‘单纯依赖财政输血’的困境。”锦鸿建设开发有限公司项目负责人算了一笔账，运营后项目收益不仅能覆盖年度利息，结余资金还能为到期还本“蓄力”，让保障房项目真正具备“自我可持续”的生命力。

3 更多“探路”值得看见

如今，金沁苑保障性租赁住房项目已正式落地。从“沉睡”的商品房到“暖心”的保障房，奉化区以1.213亿元投入、1亿元专项债支持、88套保障房落地的“硬核”成果，让民生保障与城市发展同频共振。

“在破解保障房融资难问题上，奉化的做法值得推广。”市住建局相关负责人说。这个“做法”总结而言，就是存量盘活，让闲置商品房“变闲为宝”，同步实现“去库存”与“补房源”双重目标；金融创新，推动专项债与保障房需求精准适配，打造“政策+市场”双驱动的融资新模式；民生长效，以收益自平衡机制避

免“建得起、养不起”，为保障房持续运营提供保障。

“十四五”期间，宁波市积极推动住房保障领域的各项资金要素保障，保障性安居工程中央补助资金获取总额为全国计划单列市第一，各地积极发行保障性租赁住房专项债超过45亿元。这些举措有力助推了宁波市保障性住房的建设筹集。截至目前，累计筹建保障性租赁住房20.55万套(间)，投用超过13万套，惠及新市民、青年人26.8万人。

记者 冯瑄 周科娜
通讯员 姜振杰 琚灿芬

现金回收 各种白酒、洋酒、红酒、威士忌、银元、冬虫夏草



家有老酒 不用东奔西走
一个电话 可上门服务
现场免费鉴定，当场支付，
可微信银行卡转账、支付宝、
现金等方式。



详情联系: 孙老师 18210037541(15105588208)

年份	价格
2018年~2014年茅台酒	2000元~2400元/瓶
2013年~2009年茅台酒	2500元~3000元/瓶
2008年~2004年茅台酒	3000元~4000元/瓶
2003年~1999年茅台酒	4000元~6000元/瓶
1997年~1993年茅台酒	6500元~10000元/瓶
1992年~1988年茅台酒	12000元~18000元/瓶
1987年~1983年茅台酒	18000元~25000元/瓶
1982年~1978年茅台酒	26000元~31000元/瓶
1977年~1974年茅台酒	41000元~76000元/瓶
1970年~1973年茅台酒	10.3~20万元/瓶
其他年茅台酒	其他年茅台酒
原箱老茅台价更高	