

“以旧换新”给在售楼盘

带来了多少购房客户？



上周日下午，记者在中能建·百誉府售楼处的会客区坐等姗姗来迟的销售负责人。

正前方一桌，是上周刚刚报名参加宁波市商品住房“以旧换新”首期活动的客户，在等待审核、摇号的间隙先来看看新房，正和置业顾问聊着，如果旧房评估价能比市场一般成交价高或者持平就卖，不然就留着继续收租金；

右前方一桌，则是正在和置业顾问咨询“宁波主城区2025金秋新房惠购活动”5万元/套（含税）惠购金的客户，听得出来蛮感兴趣，但还在纠结房子的交付时间超出了夫妻俩的预期。

而记者等待的销售负责人，刚刚得空能吃上一口午饭。此时，已经是下午3点多。

9月宁波楼市的那点事儿，好像都在这个“三角”里了。

2

那么，最近来访的客户中，是“以旧换新”的意向换房人居多吗？

百誉府和汀澜臻悦府的两位受访人都表示并非如此，其实目前售楼处承接的这波“泼天流量”，更多是“以旧换新”活动的“次生流量”。

“新增来访客户中，超过半数是没有老房子、没有报名参加‘以旧换新’的客户。‘以旧换新’活动出来后，这部分客户一方面感觉前期的楼市利好政策是不是已经到底了，后续房价会不会企稳回升，另一方面又担心‘以旧换新’的换房人会不会把本来就已经不多的好房源选光了，所以这部分客户开始出来看房，然后一来售楼处发现看房的人比自己原先想的多很多……”百誉府销售负责人告诉记者，8月时，来看房的客户普遍很难沟通，各方面都比较挑剔，很多客户不是不想买，而是不敢买，生怕今天买进明天就亏钱。但这个月，能明显感到“难沟通”的客户越来越少，“有胆买”的客户越来越多。

“客户还是会问，今天买了不会明天就亏吧？我们一般会问，那你就再等等嘛。如果是以前，客户可能就走了，但现在，大概80%的客户会说‘不想等了’，他会坐在售楼处自己纠结，然后两个客户里面就会有一个最终付钱。”

汀澜臻悦府的置业顾问

也明显感觉到客户对市场预期的回升——最直观的一点是，这个月成交的客户不再都是刚需客。

他举例，他上周成交的一组客户，当天下午第一次来售楼处看房，就下定了一套130多平方米的新房。

“客户自己家住在中河，父母目前住在没有电梯的‘老破小’，买房既不为自住，也不为父母立即置换。客户就觉得，现在房价是探底的，所以先买一套离自己近的给父母备着。”该置业顾问说。

像这样第一次来售楼处就下定的客户，在汀澜臻悦府9月的成交客户中占了近半数，在百誉府更有约六成。而真正观望楼市旷日持久、长则三四年的客户，两个楼盘的受访者都认为，置业顾问能发挥的销售技巧相当有限，“除非他自己想买”。

百誉府另外四成本月成交的客户，就是这类“自我说服型”的客户。

该楼盘销售负责人说：“这部分客户之前都来过几趟，对房子各方面都满意，就是对市场没信心，想等一个市场企稳回升的信号。这次我们置业顾问一群发短信说有‘以旧换新’活动，很多客户就主动打电话过来问还有什么房子、优惠怎么样，甚至是客户直接说，‘你给我个底价，我要买了’。”

3

对于其他有购房需求又无需等待“以旧换新”活动审核、摇号、评估结果的购房者，不要忘了——本月，还有一个由宁波市房地产业协会指导，鄞州区住建局、海曙区住建局、江北区住建局支持，宁波晚报社主办的“宁波主城区2025金秋新房惠购活动”，即将于9月30日24时收官。

按照活动规则，2025年9月1日0时至2025年9月30日24时活动期间，凡购买参与本次活动的13个新建商品房项目住宅（不含办公、商业用房及车位），并符合以下条件的完全产权自然人（不含法人），即可不区分购房合同总价，统一领取5万元/套（含税）新房惠购金——

所购住宅项目在鄞州区、

海曙区、高新区范围内的，须在活动期间首次认购并完成网签；所购住宅项目在江北区范围内的，仅须在活动期间完成网签（认购时间以购房者定金支付银行回执单时间为准，网签时间以宁波市房产市场监管服务平台为准）。

也就是说，现在距离活动结束还剩最后一周时间，且由于国庆长假调休的关系，只有9月27日一个休息日了！

温馨提醒有意向参与本次活动的购房者，如果尚未认购新房，务必抓紧时间选房、认购，预留充足的网签时间；如果已在活动要求时间内完成认购、但尚未网签，也务必尽快完成网签，以免错过领取“真金白银”的机会！

记者 徐露清 文/摄



汀澜臻悦府售楼处上周日场景。

1

百誉府位于老江东划船未来社区，最小户型110平方米、总价300万元左右，正是“以旧换新”人群属意的主流面积段和价位段。因此自“以旧换新”活动官宣以来，该楼盘的热度一直居高不下。

关于刚刚过去这个周末的具体来访量和成交量，该楼盘销售负责人未提供具体数据。但他透露，相较于8月周末两天的平均水平，上周末两天的来访量提升约80%，成交量提升高达120%。

“我们售楼处现在总共有12个业务员，但还是经常有客户没人接待，最忙的时候有4组客户在前台等、一个业务员带几组客户。”该负责人说。

另一边位于鄞州仇毕板块的保利发展·汀澜臻悦府（推广名：东方臻悦），对“以旧换新”活动的感受也颇为明显。

该楼盘一位置业顾问告诉记者，“以旧换新”活动9月12日到9月18日报名登记期间，许多意向换房人会在报名后顺道来看看新房。相较于报名期间的上上周末，上周末来访量已有所回落，但

合计也有100组左右。

值得一提的是，截至上周末，汀澜臻悦府9月已认购新房约30套，其中有多套新房的认购人是已经报名参加“以旧换新”活动的意向换房人——虽然目前，旧房能否通过审核、能否被摇中、能否拿到自己满意的评估价，都还是未知数，但因为楼盘推出了“无忧退房”，他们决定大胆认购、提前锁定中意的房源。

所谓“无忧退房”，就是报名参加了“以旧换新”活动的意向换房人，如果在9月30日前认购汀澜臻悦府的新房并支付5%的房款，假设后续旧房摇号未中或意向换房人对旧房评估价不满意，导致换购流程终止，汀澜臻悦府都可以无条件解除认购协议、退还5%房款。

“也就是说，对于‘以旧换新’的换房人来说，不会有任何损失。”汀澜臻悦府该置业顾问介绍，但名额仅限前10套。

据百誉府销售负责人介绍，百誉府也推出了类似的退房规则，解决“以旧换新”意向换房人认购新房的后顾之忧。