

宁波全域商品住房 “以旧换新”活动启动

覆盖11地57个街道(乡镇) 部分地区支持“多换一”

昨天,宁波11地同步官宣,被写入2026年宁波市政府工作报告的“全域推动”“迭代扩面”后的宁波商品住房“以旧换新”2026版(第三期)活动正式启动。

关于旧房收购范围

本期“以旧换新”活动完整覆盖宁波市的海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化6区,余姚、慈溪、宁海、象山4县市,以及高新区。前湾新区因“以旧换新”客观需求不足暂不纳入活动范围。

关于旧房收购条件

综合各地公告来看,本期“以旧换新”活动以各地国企为收购主体,以限定范围、限定数量、限定时间的方式收购符合条件的二手住房(以下简称“旧房”),并向旧房权属人(以下简称“换房人”)发放“以旧换新抵价券”(以下简称“抵价券”)和“以旧换新购房券”(以下简称“换购券”)。

换房人须在规定的期限内,凭抵价券和换购券购置活动指定范围内的新建商品住房(以下简称“新房”)。

面积有要求

旧房收购条件:11地均明确,旧房建成时间须在2010年1月1日前;市六区和高新区对旧房建筑面积的要求是 $\leq 140\text{m}^2$,慈溪、余姚、宁海、象山要求是 $\leq 144\text{m}^2$ 。

抵价券的价值为旧房收购成交价格,包含配套阁楼、储藏间、车库等附属设施价值;换购券价值,为对应抵价券价值的5%,最高不超过10万元。其中慈溪特别规定,对多层多业主二手住房整幢回购的,换购券价值为抵价券价值的15%、最高不超过15万元。

各地存在差异

除了旧房证载建筑面积及建成时间,各地对收购旧房还有一些共性或差异性的要求,建议详细查看各地公告。这里举几个例子——

各地共性要求主要包括但不限于:

(1)已取得不动产权证或房屋所有权证及土地证,土地性质为国有出让用地(如为国有划拨,需在不动产交易登记前补缴土地出让金,转换成国有出让);

(2)房屋需为自然人所有,房屋产权清晰且无查封等限制情形,符合交易条件且换房人拥有完全处置权利;

(3)房屋应具备完整使用功能,不存在影响正常居住使用的质量缺陷、矛盾纠纷、设施设备缺失等问题。

各地差异性要求主要包括但不限于:

(1)足额交存或续存物业专项维修资金的时限,北仑区要求在签订《旧房收购协议》前

完成,其余地区要求在交易过户前完成;

(2)慈溪市仅收购评估价格不高于1.2万元/平方米的旧房。

关于旧房收购价格

本期活动的旧房收购价格与前两期活动一样,同样由3家第三方评估机构分别独立给出一个评估价,3个评估价的平均值即确定为旧房的最终收购价格。

同时,评估机构在评估旧房收购价格的同时,也会评估旧房租金。如换房人在旧房被收购后仍欲租住,可按此评估租金价格与收购主体签订租赁协议,继续租住旧房。

与前两期活动有些微差别的是,本期活动中,有些区域需要换房人从公开招标确定的5家评估机构中随机抽取3家,有些地区则已明确固定了3家评估机构(详情可见各地公告)。

此外,已参与2025年度宁波市商品住房“以旧换新”活动,但未完成收购换新的换房人,继续申请参与本期活动的,经原活动评估的旧房评估价格3个月内有效,不用再进行评估。

关于换购新房

11地均设立本期活动的新房项目库。已纳入各地新房项目库的在售楼盘共175个,总计新房房源3.1万余套,可满足刚需、改善、高端改善等不同人群的换购需求。

关于各楼盘具体情况,换房人可咨询各售楼部,或者登录“浙里办”APP查看新房房源位置、套型、“一房一价”、联系电话等信息,还可求助AI助手帮忙筛选符合自己换购条件的新房房源。

后续,各地新房项目库还将持续动态更新,最新情况也可通过线上渠道及时获取。

本期活动,市六区及高新区可视作一个整体,该范围内旧房支持在该范围内同区或跨区换购新房;余姚、慈溪、宁海、象山各为一个整体,各地范围内旧房仅支持换购该地范围内新房。

多地支持“多换一”

还要特别注意的是,和前两期“以旧换新”活动只允许“一套旧房换一套新房”不同,本期“以旧换新”活动倡导允许“多套旧房合并换一套新房”,即每套换购的新房可使用多张抵价券和换购券,但多套收购旧房及换购新房均须位于同一区(县、市)内,且仅允许换房人本人及配偶、直系亲属的旧房叠加换购,叠加使用换购券最高不得超过10万元。

举个例子,假设一位换房人报名用其名下两套同区旧房换购一套该区新房,两套旧房收购成交价格分别为100万元和150万元,那么他会拿到一张100万元的抵价券、一张150万元的抵价券以及一张5万元的换购券、一张7.5万元的换购券。

两张换购券相加超过10万元,他换购新房时实际可使用金额为 $100+150+10=260$ (万元)。

目前,海曙、江北、镇海三地明确允许“多换一”,鄞州、北仑两地限最多两套旧房换购一套新房,其他地区换房人如有“多换一”需求,请提前通过旧房所在地本次活动咨询渠道确认活动细则。

抵价券转让范围有限制

另外,北仑还允许购买新房时,在旧房抵价券、换购券之外再叠加使用拆迁房票。

换房人选购的新房总价(有的地方可包含有产权的车库、储藏室等附属设施价值,有的则不允许,具体可查看各地公告),不得低于抵价券和换购券的合计金额,差额部分由换房人自行支付或通过按揭、公积金贷款解决。

抵价券和换购券对应的价值,须全部抵用新房房款,不可兑现、找零等。抵价券和换购券允许转让给换房人配偶或直系亲属【父母、子女、祖父母(外祖父母)、孙子女(外孙子女)】使用,无需更名,提供身份关系证明即可;但换房人在新房下定环节,务必确定好后续新房购买人,否则对新房网签及“换房退个税”政策的享受都会有影响。

关于活动流程

要特别注意,本期活动不再采取线下报名方式,而是改为线上报名(意向申请),意向换房人可登录“浙里办”APP报名。

报名无需上传产权证等资料,只要实名填报身份和家庭信息、旧房信息等简单内容,便可提交《以旧换新意向申请表》。

本期活动即日起开放意向申请,但具体截止时间不定,由各地根据计划新房网签套数完成情况另行明确;在各地活动截止前,意向换房人可随时提交意向申请。

最后,说一下本期活动各地到底会收购多少套旧房的问题。

本期活动,除高新区确定定量收购旧房20套外,其他各地均以新房网签达到计划套数为活动截止时间,因倡导允许多套旧房合并换购一套新房,市六区及高新区范围内允许跨区购买新房等因素,本期活动除高新区外的各地旧房收购套数尚不确定。

记者 徐露清 冯瑄