

## “三箭齐发”

## 撬动“小阳春”

## 宁波楼市2026年“春暖花开”

宁波楼市2026年的春天，比前两年都要来得早、来得热烈。

据宁波市住建局统计，本月截至3月23日，全市新建商品房和二手房网签量环比增幅，分别高达88%、132%。



资料图片，图文无涉。

1 三大活动“点燃”  
宁波楼市春天导火线

“点燃”宁波楼市这个春天导火线的，是于2月28日同日官宣启动的商品住房“以旧换新”“帮卖换新”“购新房配送消费券”三大活动。

“以旧换新”由全市11地国企收购限定范围内、建成于2010年1月1日前、符合条件的旧房，高效打通新房与二手房置换堵点，短时间内即可让一部分居民达成以旧房换新房、改善居住条件的愿望，且在全流程数字化技术支撑下居民参与便利度大幅提高，因此启动后很快反映在了市场体感上。

据宁波市住建局统计，截至3月23日17时，“以旧换新”活动在“浙里办”APP开设的专题页面登录人数接近2万人、累计访问超17万次，已递交意向申请的旧房达7801套，全市11地被认购新房已达1687套。部分楼盘活动启动后第一个星期被认购的房源量，超过平时两三个月的总量！

“帮卖换新”作为“以旧换新”的补充，参与条件更为宽松，对旧房地域、建成时间、面积大小等无限制，主要帮卖不符合“以旧换新”条件但也希望尽早出手以抵付新房房款的旧房；同时，“帮卖换新”允许换房人叠加享受“购新房配送消费券”活动，部分参与楼盘更额外提供价值5万元、可直接抵扣房款、线上即可便捷申领的“帮卖换新券”。活动启动后，各大参与的房产中介机构咨询量、带看量大增。

宁波市住建局统计显示，截至3月23日17时，累计收到相关咨询超800组，各大房产中介机构日均带看人次较活动前增长145%。

“购新房配送消费券”活动，拟配送消费券总金额不低于1.6亿元，对在3月份和4月份在活动参与楼盘完成新房网签的购房人，按新房合同总价配送最高可达20万元、可用于购车购家电等的消费券，更直接地带动了新房销售。

宁波市住建局统计显示，截至3月23日，全市182个参与活动的楼盘访客量达18150人次、下定1261套，日均访客量、新房下定量分别较活动前一周日均水平增长超过20%。其中，奉化参与活动楼盘新房下定量增幅高达330%，余姚增幅逾200%、高新区增幅196%，镇海、慈溪增幅均超过100%。

2 5年深度调整  
房价回归合理区间

今年的“三箭齐发”之所以能迅速“点燃”宁波楼市，最根本的一个因素是，经过长达5年时间的深度调整，房价回归合理区间，目前市场上无论是二手房还是新房，在性价比上都已对购房者具备足够的吸引力。

据浙江工业大学中国住房和房地产研究院研究成果，宁波二手房价较峰值大幅回落，目前，人均购买40平方米的房价收入比为5.55，即一户三口之家可以用不到6年的收入购买一套面积约120平方米的二手房。这个数值，已经处于3倍—6倍的国际合理区间。

新房方面，现在的新楼盘不但价格更低，品质还更高。比如在海曙段塘区域，2021年有新盘备案均价36400元/平方米，而其隔壁去年开盘的新盘，备案均价不到27000元/平方米，而且还是内部各类配套更完善、住房空间使用率更高的高品质住区试点项目。

事实上，经过近三四年国家和省、市房地产相关政策的持续优化，现在相较楼市火热时候：

购房门槛大幅降低——宁波新房首付比例从最高的60%降到了15%；

购房负担大幅减轻——宁波房贷利率从最高时的超过5%甚至超过6%降到了“史上最低”的3.05%，宁波契税新政还使部分住房的契税税率大幅降低，二手房增值税则从5%降到了3%；

购房支撑度大幅提高——宁波公积金最高贷款额度2021年为60万元，经多次提高后，目前最高可以贷到234万元；

住房品质大幅提升——去年以来宁波先后出台高品质住区试点政策、“好房子”地方标准、“计容新规”、地下空间利用新规、“抬板新规”等，这两年开发的楼盘在品质上可以说让购房者感觉和以前已经完全不一样了。

另外值得关注的是，宁波楼市供需失衡格局，在持续改善。宁波市区通过房产中介机构挂售的二手住房套数，已从2023年底的11.6万余套，降至目前的不到8.7万套；市区新建商品住宅连续两年销售量超过新增供应量——2024年销量21413套、新增供应13941，2025年销量11861套、新增供应9046套。

3 市场信心修复  
房企拿地意愿增强

市场信心的修复，不仅体现在新房、二手房成交的明显回升，也反映在房企的拿地动作上。

据房管部门统计，当前，江山万里、绿城、建发等主流房企在宁波主城区的库存量均已不足400套，近期在售库存的快速去化，进一步强化了各房企的拿地补仓意愿。

3月13日，绿城经27轮竞价，以总价近4.7亿元、溢价约6%摘取鄞州仇毕宅地。这是宁波土地市场时隔10个多月后再度出现溢价成交的案例。而这已是绿城5天内宁波城区拿的第二宗宅地，此前的3月9日，其刚以近6.7亿元的总价拍得鄞州陈婆渡宅地。

据记者了解，近段时间宁波城区还会有一批优质宅地挂牌出让，多家房企已经提前做好拿地准备。

品牌房企深耕宁波楼市的决心和信心，不只因为近期市场去化的加速，更源于对宁波城市地位、实力的高度认同和发展前景的看好。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院方面指出，房地产市场长期走势始终与城市基本面深度绑定——

宁波2025年GDP达18716亿元，经济实力雄厚；城镇居民人均可支配收入达86088元，居民购房支付能力强；常住人口连续多年保持正增长，2022—2024年分别净增加7.4万人、7.9万人、8万人，流动人口稳定增长、大学生加速流入，形成户籍人口改善性需求与非户籍人口刚性需求的双重支撑。

可以说，宁波楼市2026年的春暖花开，并非天外飞瀑，而是水到渠成。

住建部科技委住房和房地产专业委员会副主任委员、浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬教授表示，经过这几年深度调整，宁波房地产市场在成交规模、价格水平等方面已具备筑底企稳的基础条件。而开年后的“三箭齐发”，精准回应居民对改善居住品质的迫切需求，加大对合理住房消费的支持力度，更有效提振了市场信心，加快了楼市筑底企稳步伐。

对于购房者而言，虞晓芬建议，当前市场已进入理性购房区间，购房决策的核心回归家庭居住需求本身，大家应结合自身支付能力选择适配房源，寻找“最合适解”。

记者 程旭辉 通讯员 翁昊 李娉