

# 速看！住房“帮卖换新”权威解答来了

由宁波市房协主办、各区(县、市)房管部门支持的2026年宁波市住房“帮卖换新”年中特别活动,于6月1日官宣启动后,活动咨询电话这两天几乎一直在响,后台也收到了一大堆活动相关的问题……昨日,记者整理其中比较典型的一批问题,邀请市房协方面作权威解答。

## 1 关于“帮卖”旧房报名

1. 旧房报名挂牌,要到哪里去挂?  
答:本次活动唯一的旧房(特指二手住房,下同)挂牌渠道,是“宁波房产”APP。  
下载、注册、登录“宁波房产”APP后,通过点击开机页、首页顶部和中部以及飘窗图片,可进入本次活动的专题页面;然后通过“活动报名”——“我是房东”,填写旧房相关产权信息并上传产权证书图片、个人身份信息和联系方式后,即可完成报名。

对报名旧房,系统将依托房管部门数据库自动进行核验,如无限制交易等情形,一般即可挂牌成功,旧房房源会自动上架在“活动二手房”专栏,房东也可在“我的报名”中查看已报名旧房信息。

2. 旧房报名,有没有像“以旧换新”那样的区域、建成时间、面积大小等的限制要求?

答:本次活动对旧房的建成时间、证载建筑面积大小等均无限制,但要求必须是宁波市域范围内的住宅,且土地性质须为国有土地。

市外住房、集体土地上的农房,以及商铺、写字楼、车库车位等非住宅,均不在本次活动“帮卖”旧房之列。

3. 填写旧房信息时,提示“房源核验不通过”、递交不了报名信息,是什么原因?

答:碰到这类问题,一般是两个原因。  
第一,是通过扫活动专题页二维码进入报名的。因“宁波房产”APP无用户信息,导致报名无法通过。解决办法:下载、注册、登录“宁波房产”APP后,再报名。

第二,是房屋产权证号信息填写有误。准确的房产证或者不动产权证号填写示例如下:

房产证:甬房权证第F2006-1234(1)号,输入:200612341。

不动产权证:浙(2017)鄞州区不动产权第0012345号,输入:20170012345。

4. 旧房信息填报递交后,发现面积、价格或者联系方式等填错了怎么办?

答:目前需在“我的报名”里取消这套旧房的报名,然后重新填写旧房信息。后续,报名系统会作技术升级,允许修改已报名的旧房信息。

5. 挂牌的旧房是否必须是本人名下的吗?

答:不必。  
本次活动允许挂牌本人、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)】名下的任意一套或多套旧房。

6. 我只想让我平台帮我把二手房卖掉,但我不想买新房,可以挂吗?

答:允许挂。但旧房挂牌后,如在活动期间(2026年6月1日—30日)未购入新房(特指完成网签,网签时间以宁波市房产市场监管服务平台为准,下同),旧房通过本次活动专属房地产经纪团队成功售出的,房东须按旧房成交总价的1%缴纳中介费,不能享受本次活动不区分成交总价、统一按5000元/套收取的“一口价”中介费优惠。

## 2 关于“换新”购买新房

1. 要享受新房5万元/套的“帮买券”优惠,需要满足什么条件?

答:需同时满足以下3个条件  
(1)购入的新房,需是提供“帮买券”优惠的活动参与楼盘的新建商品住宅房源,首批共14个楼盘,名单如下:

2026年宁波市住房“帮卖换新”年中特别活动 “帮买券”新房项目 (共14个)		
区域	项目名称	房企
海曙 (1个)	海曙·悦府	保利发展
	海曙·悦府	信达
江北 (1个)	江北·悦府	信达
	江北·悦府	信达
鄞州 (5个)	鄞州·悦府	信达
	鄞州·悦府	信达
	鄞州·悦府	信达
	鄞州·悦府	信达
	鄞州·悦府	信达
奉化 (1个)	奉化·悦府	保利发展
	奉化·悦府	保利发展

(2) 新房网签时间,须在2026年6月1日00:00—6月30日24:00;

(3) 须在活动期间已成功挂牌本人、配偶或直系亲属名下的至少一套旧房。

2. “帮买券”优惠怎么兑付?何时能兑付到位?

答:本次活动特设的新房“帮买券”优惠,不区分新房合同总价,统一按5万元/套标准,在依规办理相关税费手续后,由活动承办方之一的宁波晚报社委托第三方平台于2026年8月31日前拨付至购房人指定的银行账户。

符合上述条件的新房购买人,均可享受,无需摇号、不限名额。

3. 新房买好了,旧房还没有卖掉,买的新房能不能退?

答:无论旧房是否售出,换房人在本次活动期间完成网签的新房原则上不予退房;如因特殊情况确需退房,购房人已享受“帮买券”优惠的,须在退房前先行向活动承办方退还“帮买券”优惠。

建议参与本次活动的新房购买人,合理安排新房购房资金,理性决策。

另外,农行宁波市分行为本次活动的新房购买人提供一项“轻松还”的按揭政策,即新房购买人办理按揭后的一段时间内(最长2年),暂时可不归还贷款本金,仅需按期归还贷款利息,之后按期归还贷款本息即可。

以100万元按揭贷款为例:正常办理30年期按揭、等额本息,贷款执行利率为3.05%,月供4243元左右。办理“轻松还”的,头2年仅需归还贷款利息,月供2500元左右;2年后开始正常还本付息,月供4429元左右。

另,本次活动期间,通过活动专属房地产经纪团队成功购买活动挂牌旧房的购房人,也可享受农行“轻松还”按揭政策。

## 3 本次活动与“以旧换新”活动的区别

相比目前进入收官阶段的“以旧换新”三期活动,本次“帮卖换新”活动的参与条件要宽松很多。

对比来看,两个活动的主要区别有以下3点:

### 一是对参与活动旧房的要求不同

“以旧换新”活动要求旧房位置在划定的11地(不含前湾新区)57个街道(乡镇)范围内,建成时间在2010年1月1日前,证载建筑面积市六区和高新区的≤140平方米、四县市的≤144平方米等;

“帮卖换新”活动的旧房门槛则低很多,在宁波任何街道(乡镇)范围内(包括未纳入“以旧换新”活动的前湾新区)、任何建成时间、任何建筑面积的国有土地上旧房,只要没有权属争议、没有查封等限制交易情形,都可以报名参加。

显然,“帮卖换新”对有意换掉大面积和次二手房的换房人,尤其“友好”。

### 二是对“多套旧房合并换一套新房”的规则不同

“以旧换新”活动的11地中,目前仅有海曙区、江北区、镇海区三地明确允许“多换一”,鄞州、北仑两地限制允许“二换一”,同时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。

“帮卖换新”活动则在同样允许换房人本人及直系亲属的旧房叠加换购的情况下,对叠加换购的旧房套数、各套旧房所在区域、换购新房是否跨区等都不作要求——

举个极端一点例子,换房人如果想用一套本人名下的海曙区旧房、一套父亲名下的江北区旧房、一套母亲名下的镇海区旧房、一套女儿名下的北仑区旧房,叠加换一套鄞州区新房,也是可以的。

### 三是对旧房和新房的价值要求不同

“以旧换新”要求新房网签合同总价,必须不低于旧房抵价券+换购券价值。

“帮卖换新”则允许新房总价低于一套或多套旧房的成交价。举例:

换房人一套鄞州的旧房,最终“帮卖”了300万元,他买的新房在海曙、总价200万元,剩余100万元可由其自主支配;

如换房人有一套海曙的旧房,最终在“帮卖”下以150万元成交;还有一套鄞州的旧房,最终在“帮卖”下以200万元成交。其换购的是一套位于江北、总价200万元的新房,卖掉旧房多出的150万元,换房人也可以自由支配。

需要注意的是,报名参与本次“帮卖换新”年中特别活动的换房人,如也参与了“以旧换新”活动,购入新房时,不能叠加享受“以旧换新”的“抵价券”补贴。

有意参与本次“帮卖换新”年中特别活动的换房人,如还有其他问题,可在评论区或后台留言,也可拨打本次活动咨询电话0574-87685076(工作日09:00-11:30、14:00-17:00)。

记者 徐露清

扫码可下载  
“宁波房产”APP

