

宁波楼市今年的“年中冲刺”

有了不一样的味道

往年三四月“小阳春”过后，如果没有各大开发商“放血”冲刺年中销售指标，六月甚至五月宁波新房市场就会出现明显“冷却”。然而，今年却有点不一样。

1 “数据一直是比较稳定的‘好’”

鄞州前段板块宁波轨交·和晏府的置业顾问徐经理6月6日告诉记者：“三四月以来到现在，就周末而言，我们基本没感觉到来访量和成交量有明显下跌，虽然较三月最热的时候肯定有所冷静，但数据一直是比较稳定的‘好’，甚至比我们预期还要高一点。像今天下午，售楼处就有点忙不过来，其实忙不忙你听我说话也知道了，我已经咳了一两个星期了，也不只是我一个人这样。”

部分案场统计数据显示——

从上周末两天来看，像鄞州宁波轨交·和晏府、宁波轨交·缙岛湾，都有超百组客户来访，认购住宅均超10套；宁波轨交·悦东上境府，来访量也近百组，认购住宅7套；

高端改善盘江北保亿·姚江润园、镇海龙湖&亚伦·砚熙源著府，也分别认购住宅3套和4套。

整周来访量环比5月最后一周来看，像鄞州保利发展·汀澜臻悦府增长超8%，海曙保利发展·臻之悦府增长20%，镇海明洲·明耀府更是增长超50%。

多家楼盘置业顾问表示，由宁波市房协主办、各区（县、市）房管部门提供支持的2026年宁波市住房“帮卖换新”年中特别活动在6月1日官宣启动后，尤其是其中5万元/套（含税，下同）的新房“帮买券”优惠和农行的综合按揭政策，让不少原本因为旧房难以出手、首付或月供压力大、新房价格还未完全符合心理预期等原因而观望犹豫的购房者，首次或再次走进了售楼处。



市民在售楼处看房。受访单位供图

2 有没有5万元“帮买券”完全不一样

就在刚过去的这个周六，本次活动专属房产经纪团队就为一组线上申请带看的购房者带看了镇海庄市明洲·璟辰府的155平方米户型。

这位购房者一直想出手镇海万科城一套129平方米左右旧房和老江东东方瑞市一套182平方米左右旧房，合并换一套新房。看到本次活动后觉得可以多一个卖房途径、买新房又能享受“帮买券”，他便火速在“宁波房产”APP上完成了两套旧房的挂牌；接着看到活动在璟辰府的探盘直播后，又第一时间线上申请带看，准备到这个准现房项目

眼见为实。

接下来，他准备再多看几个楼盘“货比三家”。

更多购房者，在看盘过程中了解到本次活动后，速度快的已经在上周完成新房认购。

比如目前住在仇毕文庭景苑的一对夫妻，也是一直想要卖旧换新改善一家三口的居住品质，新房早已瞄准同在仇毕、相隔不过几百米的保利发展·汀澜臻悦府，就是苦于旧房一直卖不掉。

前几天，夫妻俩终于第一次走进汀澜臻悦府，现场从置业顾问口

中才了解到这个月有“帮卖换新”年中特别活动，除了可以帮卖旧房，还能买新房限时申领5万元/套的“帮买券”，于是当场就下定了一套118平方米、总价370万元左右的新房。预计今年6月底，夫妻俩就能等到新房交付了。

汀澜臻悦府的销售经理表示：“别看在几百万元的总房价里，5万元好像没多少，但对于很多客户来说，有没有这5万元完全不一样。像这位客户，如果没有本月这5万元‘帮买券’，大概率是不会首访就下单的。”

3 “这次活动让很多客户感觉蛮好的”

还有一类客户，多个楼盘置业顾问都注意到，在本次“帮卖换新”年中特别活动中“回流”看房甚至认购的，很多——即早前想要参加宁波商品房“以旧换新”活动却没赶上趟或者旧房不符合收购条件的那部分客户——因为本次“帮卖换新”年中特别活动在对参与活动旧房的要求、对“多套旧房合并换一套新房”的规则、对旧房和新房的价值要求等方面，都要比“以旧换新”活动宽松得多，同时农行提供的综合按揭政策确实对于一部分月供吃紧的购房者来说能解燃眉之急。

璟辰府置业顾问白经理分享说，他有一组两夫妻的客户，之前给丈夫名下的一套位于江北盛世嘉苑的107平方米旧房报名参加了第三期“以旧换新”活动，也在璟辰府认购好了一套100平方米的新房，准备给儿子。

“客户刚报好名，就把原来的租客给‘劝退’了。结果客户报名排在

很后面，客户自己说应该是排不上了，就开始自己卖，我还给他们介绍过中介，但一直也没卖掉。这一次他们看到我发的朋友圈，马上就过来问‘帮卖换新’是什么意思，然后马上就报了名，生怕限名额。”

此外白经理表示，这次“帮卖换新”年中特别活动其实也为这组客户提供了一种即使旧房短期内不成交也能买得动新房的可能性。

“因为据我了解，这组客户的首付压力应该是不大的，只是儿子现在在创业阶段，按正常按揭方式来算，每个月要还8000元左右本息，现金流压力会比较大。但按这次农行提供‘轻松还’的按揭方式算下来，前两年每月只需还5000元左右利息。客户听后也觉得是个值得考虑的备选方案，毕竟这个月买进，还能拿到5万元/套的‘帮买券’。”

家住绿城·春来晓园一套90多平方米次新房、想在一路之隔的和晏府换套大面积新房的一对中年夫

妻，则是因为旧房不符合“以旧换新”收购条件、自己卖又同样不太容易，陆陆续续了解新房有半年左右，却迟迟没有下手。

近两三个月，夫妻俩明显感觉到市场行情有所回暖，又正好“帮卖换新”年中特别活动推出，于是在两三天内就认购好了和晏府一套176平、总价570万元左右的新房。

置业顾问徐经理介绍：“这位客户手头资金能拿出大概300万元，如果旧房能卖掉，新房就能全款拿下；如果旧房卖不掉，新房按揭一点也是能买的。而且客户觉得这次‘帮卖换新’的按揭政策也是个锦上添花的事情，就算按揭，还款压力也是不大的。”

有业内人士提到：“这次活动卖旧房有流量倾斜、买新房有‘帮买券’、不管买新房还是买旧房都有按揭政策优惠等各方面的全面性，是让很多客户感觉蛮好的。”

记者 徐露清



农行工作人员在案场辅助介绍按揭政策。