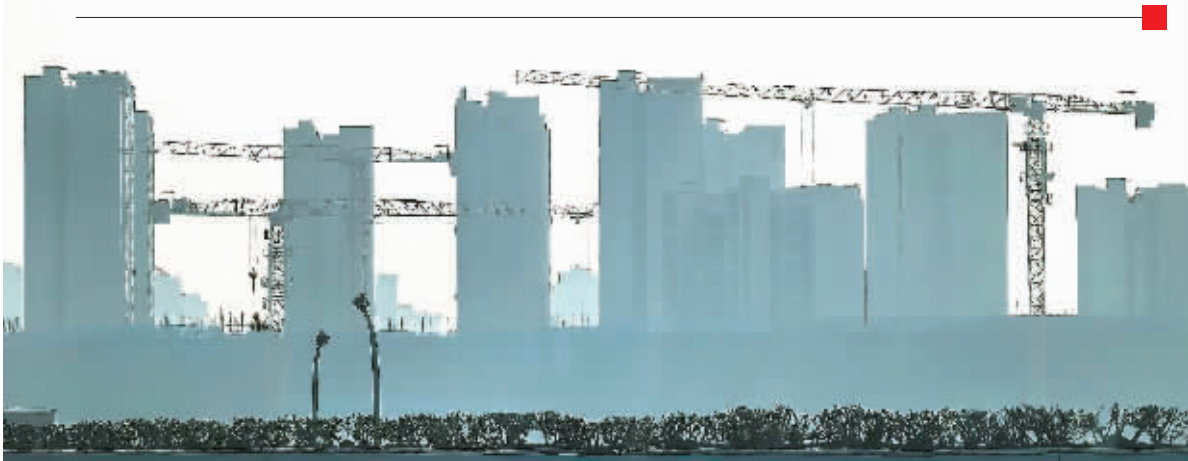


宁波房地产新政 会在多大程度上影响新房供应？

“8·28房地产新政”发布至今，已经落地地方细则的城市共8个，包括北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、杭州和宁波。

作为施行30余年的商品住房预售制度向现房销售制度转变的政策安排，包括宁波在内，8个城市的细则在核心内容上基本一致，仅在一些细节处比如现房销售收取的定金比例等方面有所差异（北京是1%、上海和深圳是3%，宁波和广州、武汉、天津、杭州都是5%）。

其中，直接关系到后续一段时间市场上新房供应的政策规定，主要有两大方面。



1 预售条件有所变化 房企销售时点延后 新房供应会否受影响？

第一个方面是预售条件。8个城市均以2026年8月28日为界，老项目按原预售条件执行，新项目原则上按新预售要求执行，但根据不同情况给予一定的过渡期。

宁波原预售条件是，低层需达到结构封顶、中高层主体完成1/3、绿建三星项目达到正负零；新的预售条件，统一要求单体建筑需结构封顶。

据住建部门研判，预售条件的变化，预计会使房企销售时点延后6个月-12个月。

具体到项目，实际销售延后可能更短。比如目前在宁波低容积率新盘上较多的总高15层的商品住宅，按7天一层的施工速度，从正负零、建

筑出地面到结顶，大概3个月；从建筑主体完成1/3到结顶，则只约70天。

特别值得一提的是，宁波细则另有明确，新预售政策允许以楼幢（栋）为最小销售单位申领预售证。相比原预售政策要求每批次预售规模不低于1万平方米，此项新规定显然也可缓冲新政对新房供应带来的影响。

考虑到目前在售老盘库存仍然不少，并且，还有2026年8月28日（含）前已拿地但未取得工规证的项目以及2026年8月28日（含）前已公告出地但在8月28日后拿地的项目最迟可在2027年底前按原预售条件预售，业界判断，至少近一年内，宁波的新房供应不至于严重短缺。

2 现房销售政策改变 要求竣备后现房现售 会否导致新房供应出现“真空期”

第二个方面，是现房销售政策。

市场更长远的新房供应，要看接下来政府推地、房企拿地的情况。

如果8月28日后公告出地的项目，均要求竣备后现房现售，则意味着现在成交的宅地，大概要两年后才能卖，这确乎会导致一段新房供应的“真空期”。

但宁波细则对8月28日后公告出地的项目，采取的是“事先明示”路径，即在土地出让公告中确定是否需现房销售。未在出让公告中要求现房销售的，还是可以在单体建筑结顶后申请预售。

此外，虽然新政要求8月28日起取得预售证的项目按揭贷款得在项目竣备后发放，会对房企回款造成一定压力，但宁波细则在土地出让金分期缴纳、开发贷款支持、审批流程加速等方面给出了相应的缓冲，因此也不至于会从根本上影响房企拿地意愿——对于宁波这样一个长三角地区重要的中心城市，相信没有哪家有长远战略布局的房企会忽视。

所以，新房供应的“真空期”，应该也是不会出现的。

值得一提的是，对于购房者来说，宁波的现房销售制度安排，除了买房时可以避免买到“伪现房”，还进一步明确了“交房即交证”，房子交付后产证也能同步办妥，相比而言保障性更高。

在10月19日的国新办新闻发布会上，国家统计局新闻发言人指出，现在的房地产市场，还是控增量、去存量、优供给的一个阶段。

因为新政而现在就猜测、担心新房供应短缺，没有必要，也不符合宁波楼市实际。至于所谓新政会致“房企回款延后1.5年到2年”“拿地意愿降至冰点”云云，更是非理性非专业的主观臆断。

据了解，宁波细则的起草过程，审慎而开放，先后多次征求市级相关部门、各区（县、市）住建部门意见，多次听取房企建议，经反复研究修改才最终成文发布。宁波细则的取向十分清晰，即在落实国家统一制度框架的前提下，尽最大努力为市场主体营造良好环境。

新政之后，宁波房地产市场会进入从预售向现房销售过渡的一个新发展阶段。我们期待这个新阶段，走得平稳、健康！

记者 程旭辉

一车垃圾堵门之后 这场“保洁拉锯战” 最终被化解

近日，镇海区贵驷街道某在建工地门口，一位环卫工人将满满一车生活垃圾倾倒在地，路面瞬间被垃圾覆盖，车辆通行受阻。环卫工人与工地负责人当场争执，气氛骤然紧张。这“冲动一倒”的背后，是一场积压已久的“保洁拉锯战”。

原来，该工地施工车辆频繁进出，门口逐渐成了尘土堆积、垃圾散落的环境卫生“重灾区”。环卫工人每日清扫，却始终赶不上工地产生垃圾的速度，多次与工地负责人沟通，也未得到有效回应。委屈与疲惫层层叠加，环卫工人一气之下，便有了倒垃圾堵门的一幕。

接到反映后，镇海区综合执法局贵驷中队执法人员迅速赶赴现场。面对情绪激动的环卫工人和同样满腹怨气的工地负责人，执法人员没有急于“断案”，而是先当起了“倾听者”。他们分别与双方进行“背对背”沟通，让环卫工人把连日来的辛苦和委屈倾诉出来，也让工地负责人讲清楚施工中的实际困难。一通“各说各话”之后，症结逐渐清晰：表面看是一车垃圾的冲突，根源则在于工地门口环境卫生保洁责任长期未明确。

“师傅，您每天起早贪黑把路面扫干净，我们都看在眼里，这口气换谁都不好受。”执法人员先给环卫工人递上一杯水，耐心安抚其情绪，肯定他维护市容的初衷，同时轻声提醒，倒垃圾堵门终究不是解决问题的办法，一旦影响施工车辆进出，反而可能把“有理”变成“没理”。一番话让环卫工人的情绪渐渐平复下来。

转过身，执法人员又拿出法理依据。根据《宁波市市容和环境卫生管理条例》，建设工地的市容环境卫生责任由建设单位承担，工地出入口的保洁本就属于施工方应当履行的责任范畴。执法人员向工地负责人指出，施工车辆带泥上路、门口垃圾堆积，既加重了环卫工人的负担，也不符合文明施工的要求。与其等着别人来“堵门”，不如自己把“门前”管好。

在法理与情理的双重疏导下，双方的态度开始松动。执法人员趁热打铁，当场提出解决方案：工地立即清理出入口，并配置必要的保洁人员或设备，做好车辆进出冲洗和日常清扫；明确工地门口环境卫生由工地自行负责，从源头上杜绝“前面扫、后面脏”的循环。工地负责人当场表示接受，承诺“立即整改、长期保持”。环卫工人也放下心结，表示以后遇到问题会通过正常渠道反映，不再采取过激行为，并在执法队员的帮助下主动将倾倒在工地门口的垃圾清理干净。

“矛盾化解不是‘和稀泥’，而是要把责任厘清、把心气理顺。”贵驷中队负责人表示。这起纠纷的妥善化解，正是镇海区综合执法局践行执法与服务下沉、推动矛盾源头治理的生动实践。

记者 边城雨 通讯员 乐美园



和解后执法队员和环卫工人一起清理垃圾。
通讯员供图