



(受访者供图)

## 人物名片

罗高波,中国城镇化和房地产研究学者。出版专著《中国城镇化——历史借鉴、国际融合与本土实践》《中国房地产发展新模式》等。

## 核心观点

- 房地产企业将从“规模导向”向“价值创造”转型升级,从单纯的开发商向城市综合运营商转型
- 物业服务、运营管理、文化特性等人文关怀同样重要,要真正以居住者需求为中心,践行长期主义,做“难而正确的事”
- 房地产长期看人口,短期看政策。建议重点研究宁波的城市定位、经济发展、产业发展、城市规划和人口流向。宁波需要找到或创造独特优势,吸引有竞争力的产业和人口
- 宁波房地产未来发展应是中国房地产发展新模式在沿海城市的体现,结合宁波具体情况来落实

当前,我国房地产市场发展正从“有没有”向“好不好”转型,建设“好房子”、构建房地产发展新模式已成为行业共识。“好房子”不仅关乎建筑品质的提升,更承载着人民对安全、舒适、绿色、智慧居住生活的向往,是从“住有所居”迈向“住有宜居”的关键一步。日前,住建部公布《“好房子”建设经验做法(第二批)》,宁波聚焦不同人群和场景制定设计指引等技术文件提出的多样化“好房子”建设方案入选。

作为长三角地区重要的中心城市,宁波如何以全域化思维探索具有地方特色的“好房子”建设路径,推动房地产从规模扩张向价值创造转型?对此,记者采访了中国城镇化和房地产研究学者罗高波。

记者 冯璋

罗高波：  
宁波“好房子”应体现更高标准

东部新城。(徐城 摄)

## 从“住有所居”到“住有宜居”,好房子有了新标准

记者:宁波“好房子”建设方案入选住建部典型案例。您认为“好房子”理念为何在这个阶段受到如此重视?

罗高波:当前房地产发展最重要的转变是供求关系发生重大变化。市场从供不应求转向供求平衡,部分地区甚至供大于求,从卖方市场转向买方市场。客户对住房品质和服务提出了更高要求,“好房子”理念因此受到重视。

与此同时,居民的住房需求也从

刚性需求向改善性升级,对住房的产品品质、环境配套、运营服务及文化特性等软性要求更高。可以说,打造“好房子”是从“住有所居”迈向“住有宜居”的关键一步。

记者:从居民实际需求来看,什么样的房子才能真正称得上是“好房子”?

罗高波:“好房子”的核心标准是安全、舒适、绿色、智慧。具体表现为“6633”框架,即六不(不漏、不

臭、不吵、不霉、不堵、不裂)、六防(防灾、防盗、防火、防电、防摔、防撞)、三省(省心、省钱、省地)、三要(要实用、要健康、要关怀)。

在硬性指标上,新建住宅层高不低于3米(原标准宜为2.8米),4层及以上住宅应设置电梯(原标准为7层及以上),楼板撞击声隔声性能明显提升,墙体隔声性能大幅提升,每套住宅都有满足日照标准的房间,适老化设计更完善。

## 从开发商到运营商,房企转型要走“四好”之路

记者:您对房地产转型进行了系统研究。当前房地产发展新模式还需要重点关注哪些问题?

罗高波:中国房地产发展新模式的总体构想为“租售并举,以租托底,‘人房地钱’要素联动,政府当房东,针对性让利”。通过六步走落地,“好房子”是第一步,实现质的有效提升;接

下来将完善基础性制度,通过长租房和保障性住房建设,更好满足刚性和改善性住房需求,促进市场平稳健康发展。对现有存量市场的收储、闲置商用物业的改建、长租房的建设及城市更新等是目前关注重点。

记者:房地产企业未来将发生哪些

变化?除了把房子建得更好,企业还需要在哪些方面适应居民新的需求?

罗高波:房地产企业将从“规模导向”向“价值创造”转型升级,从单纯的开发商向城市综合运营商转型。

除了将房子建得更好,企业还需要在住房周边景观、配套设施、运营服务、文化特性等方面适应居民新的

## 城市竞争不进则退,宁波需要“高于全国”的好房子

记者:作为沿海发达城市,宁波下一阶段房地产发展应该重点关注哪些问题?哪些领域可能成为新的发展空间?

罗高波:房地产长期看人口,短期看政策。建议重点研究宁波的城市定位、经济发展、产业发展、城市规划和人口流向。

宁波是沿海发达城市,与杭州、合肥等省会城市及青岛、厦门等城市相比,宁波需要在产业辨识度、人口吸附力和城市功能上形成更强优势,从而吸引有竞争力的产业和人口。新的产业发展领域和区域有可能成为新的发展空间。

值得肯定的是,宁波在“好房子”

建设上已迈出坚实步伐——编制11类居住场景应用设计指南,精准覆盖不同群体居住需求;优化容积率计算规则,为高品质住区建设松绑赋能;累计推出10宗高品质住区试点地块,总面积达43.2公顷。

记者:站在未来5年至10年的角度看,宁波应该形成怎样的房地产发展模式?什么样的“好房子”能真正体现宁波的居住品质?

罗高波:宁波房地产未来发展应是中国房地产发展新模式在沿海城市的体现,结合宁波具体情况来落实。

宁波对“好房子”的标准应当高于

全国平均水平和住建部基本标准。高标准、好设计、优材料、好建造、优服务的“好房子”,应是宁波这座城市居住品质的发展方向。

住房城乡建设部门提出,“好房子”建设要抓好标准、设计、材料、建造、运维等环节。这一要求同样适用于宁波。除了住宅本身的建筑品质,周边景观环境、社区配套、运营服务、文化禀赋等也是“好房子”的具体体现。宁波未来的居住品质和发展水平,取决于城市定位、经济发展、产业发展及开发服务水平及价值导向。

记者:从美国、日本、新加坡等国

居住需求,推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。优配置是必要条件,但并非充分条件——硬件配置决定下限,软性服务决定上限。物业服务、运营管理、文化特性等人文关怀同样重要,要真正以居住者需求为中心,践行长期主义,做“难而正确的事”。

的住房发展经验,以及深圳“二次房改”等探索来看,哪些经验对宁波未来建设“好房子”、探索房地产发展新模式具有借鉴意义?

罗高波:这是一个需要专题调研后才能回答的问题。首先,宁波是一个城市,建议进行城市间对比,而不是简单作国家间对比。其次,建议采用“历史借鉴、国际融合与本土实践”的研究方法,寻找宁波最值得借鉴的发达国家城市、国内最可比城市,以及最具竞争力的城市(如杭州)进行针对性分析,结合宁波具体情况和资源禀赋,融合形成符合宁波实际、可持续的房地产发展模式。



宁波加快“好房子”建设。(冯璋 摄)

## 车辆转让公告

永赢金融租赁有限公司拟转让一批车辆,详情如下:

| 披露事项       | 主要内容                                                                                    |        |       |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|
|            | 序号                                                                                      | 车型     | 数量(台) | 生产厂家       |
| 目标资产名称     | 1                                                                                       | 岚图FREE | 2     | 东风汽车集团有限公司 |
|            | 2                                                                                       | 岚图知音   | 3     | 东风汽车集团有限公司 |
|            | 3                                                                                       | 梦想家    | 26    | 东风汽车集团有限公司 |
|            | 4                                                                                       | 哈弗H6   | 1     | 长城汽车股份有限公司 |
| 目标资产情况简介   | 1、租赁物性能:具体车况以实际交付为准。<br>2、该资产放置位置:广州市、上海市、北京市等。<br>3、该资产已使用10-18个月。                     |        |       |            |
| 交易币种       | 人民币                                                                                     |        |       |            |
| 转让方基本情况    | 永赢金融租赁有限公司                                                                              |        |       |            |
| 报价单位资质     | 1、无被列为失信单位记录。<br>2、注册资本不低于1亿元。<br>3、近两年营业收入不低于5亿元、净利润为正。                                |        |       |            |
| 其他需要重点说明事项 | 1、该交易由本公司根据本公司章程及相关制度执行。<br>2、本通告及任何报价均不构成任何一方达成交易的法律义务,也不构成要约。<br>3、永赢金融就本事项保留完全自主决定权。 |        |       |            |

上述车辆整批处理,先付款后交付,交付过程中产生的相应费用均由受让方承担。转让公告有效期为2026年9月21日到2026年9月27日。  
业务咨询联系方式:  
联系人:永赢金融租赁有限公司  
电话:0574-87270901

永赢金融租赁有限公司  
2026年9月21日

## 关于宁波鄞州农村商业银行股份有限公司钢贸城分理处终止营业的公告

经国家金融监督管理总局宁波监管局批准,宁波鄞州农村商业银行股份有限公司钢贸城分理处终止营业。该网点业务归并至宁波鄞州农村商业银行股份有限公司梅墟分理处(地址:宁波市高新区天韵荟56号1-10,57号1-11),或就近其他网点办理相关业务,现予以公告,由此给您造成的不便敬请谅解。咨询电话:0574-87905043。

机构名称:宁波鄞州农村商业银行股份有限公司钢贸城分理处  
机构编码:B1400U233020042  
许可证流水号:01042648  
批准成立日期:2003年7月14号  
营业地址:宁波市高新区梅墟街道凌云路1588-A-8-101

邮政编码:315100  
联系电话:0574-87905043  
业务范围:总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权开展的业务。  
发证机关:国家金融监督管理总局宁波监管局  
发证日期:2024年2月2日

## 关于江北区投资创业园姜湖路399弄、金山路786弄、长兴路485弄道路工程施工期间临时管制延期的公告

(2026年第97号)

受天气及施工进度等因素影响,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第三十九条的有关规定,决定将原《关于江北区投资创业园姜湖路399弄、金山路786弄、长兴路485弄道路工程施工期间临时管制的公告(2026年第68号)》中,交通管制时间及相应公交线路调整同步延期,具体如下:

- 一、姜湖路399弄(姜湖路-乐筑良品小区南门)的交通管制延期至2026年10月7日。
- 二、金山路786弄的交通管制延期至2026年10月31日。

三、长兴路485弄交通管制时间调整为2026年10月8日至2026年12月23日。

请社会各界和广大群众给予理解和支持,配合现场交通管理人员指挥,遵照现场交通标志指示通行。

特此公告。

宁波市公安局交通管理支队  
宁波市公路与运输管理中心  
2026年9月21日