



国内超30城推住房“以旧换新”

日前,全国多地推出的住房以旧换新政策备受关注,业内人士认为,利好改善性住房需求释放

潇湘晨报
顶端新闻
央视中新澎湃

以旧换新的风潮正在从家电、电子产品等拓展到住房领域,日前,全国多地推出的住房以旧换新政策备受关注。据央视新闻报道,为促进新房、二手房良性循环,释放购房消费需求,4月2日起,江苏海安商品房“以旧换新”购房政策在江苏全省率先落地。此消息一经发布很快引起网友探讨,“旧房子能买也能换了”,不少持有二手房的房主欣喜点赞:“希望早日推广”。事实上,该政策并非今年首次推出。据机构数据,2023年以来,已有江苏南通、徐州,浙江宁波、丽水,山东淄博、济南等30多个城市,表态支持住房以旧换新。其中,地方国企参与收购的方式成为当前的受关注点之一。业内认为,预计未来或有更多城市参与“以旧换新”,促进改善性住房需求释放。



建隆制图

多地落地“以旧换新”,具体执行细则不尽相同

对于有改善性住房需求的人来说,想换一套更好、更大房子的前提是先出售现有住房,而由于二手房交易时间长、手续繁琐,成为阻碍住房交易的堵点。

为提升住房市场交易活跃度,多地相继推出“以旧换新”政策。近日,江苏海安商品房“以旧换新”购房政策落地,该市依据“谁回收、谁置换、谁收益”的原则,在城区核心区内组织实施,今年计划实施“以旧换新”100套。

易居研究院研究总监严跃进分析,海安此次推行

“以旧换新”,与最近两年各地政策操作是相似的,说明“以旧换新”政策从过去的试点性质、自发性质,逐渐转变为有系统谋划、覆盖面广的政策。

近期,河南省郑州市房管局等多部门联合印发了《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》(下称方案),方案提出,2024年,郑州计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”。其中,通过郑州城市发展集团有限公司(下称郑州城发集团)收购,在方案试点阶段完成“换

房”500套,计划全年完成5000套;通过市场化自由交易,计划全年完成5000套。方案还提出,凡是在2024年通过“以旧换新”换购新建商品住房的群众,均可享受契税补贴30%的优惠。

据郑州市房管局数据,2023年,郑州二手房市场交易1133万平方米,全年成交10.2万套。这也就意味着,若郑州市今年二手住房成交量维持在2023年的水平,二手房“以旧换新”的目标规模约占全年成交量的1/10。

中指研究院市场研究总监陈文静分析,2023年

以来,已有超30城表态支持“以旧换新”,江苏盐城、苏州以及辽宁沈阳等地区发放“以旧换新”购房补贴,浙江宁波、山东济南等部分城市联合开发商及房地产经纪机构推出“换新购”服务,购房者可在开发商处认购并锁定房源,并由委托的房地产经纪机构出售旧房,若一定期限内旧房售出则按流程购买新房,若旧房未售出则退还新房认购金;苏州相城区、郑州、江苏连云港等地国企平台或开发商则直接收购旧房,售房款用于在相应项目购买新房。

□相关阅读

住房“以旧换新”须算清“三笔账”

Z
中
新

对于住房这种使用寿命更长、价格更高、消费者购买决策更为慎重的“特殊商品”,“以旧换新”的操作难度高于手机、家电等商品,但清扫交易障碍、促进流通,对于整体市场活力恢复的效用也会更大。

如何才能让房子“以旧换新”的链条真正循环起来,从而带动一二手房市场联动?答案可能在于算清“三笔账”。

购房者“换房账”要先算清

“老房子卖不掉,新房子买不了。”卖掉老房子是房屋置换链条的起点,只有真正解决卖房问题,房屋置换链条才有畅通的基础。

对购房者来说,“以旧换新”最大的吸引力在于从源头上解决了卖房问题。

目前中国各地推出的

“以旧换新”政策并不相同。

需要看到,目前收购式的“以旧换新”大多为试验性,可选择的商品房项目也有一定限制。在换房前,购房者需要先看旧房是否符合条件,能否接受旧房的评估价,算好账之后再行动。

开发商“一买一卖账”要算清

在房地产供求关系发生重大变化的新形势下,由地方国企或指定开发商出面收购旧房,有助于缩短交易周期、启动住房改善链条。但部分开发商卖新房、收购旧房的“一买一卖”是否实现盈亏平衡?这一问题关系

到“以旧换新”政策的可持续性。

易居研究院研究总监严跃进则表示,江苏海安将收购来的房源交由资管公司运营,同时优先考虑用于人才公寓、外来务工人员租赁住房或纳入保障性租赁住房,是个可行路径。

地方旧房“利用运营账”要算清

收购来的旧房子如何处置才能最大限度地盘活存量、利用资源?严跃进建议,地方应做好“活化利用”,比如引入建材和装修企业,对旧房源进行改造,以实现房源的保值增值。郑州市表示,后续会对城投公司收购来的二手房源进行改造,用于当地保障性租赁住房。

李宇嘉建议,政府应充

分发挥公共服务职能,搭建信息平台,连接买卖双方、中介机构,确保房源信息的真实性、客户需求的真实性以及价格的透明度,从而高效匹配供需,降低交易成本。同时,他认为,应进一步完善新房和存量房源的公共配套,加快老旧小区改造,提升房源的宜居性与舒适度,最终依靠市场力量推动存量房与新房市场良性循环。

国企收购原有住房,促进改善性住房需求释放

市场还注意到,住房“以旧换新”政策正在从发放专项购房补贴、原有住房交由中介出售等方式,转向由国企收购原有住房的措施拓展。

据了解,此次郑州城发集团收购二手住房,换房的群众通过郑州市房源信息共享和发布综合服务平台登记拟出售房源信息,同时选定意向购买房源,与开发企业签订《新房

购买意向书》。

之后,由专业房地产评估机构对旧房进行评估后出具评估报告,郑州城发集团和换房群众进行洽谈收购、向金融机构申请贷款等事项。若洽谈成功,二手房出售资金将划入三方监管资金账户,款项用于购置新建商品房,资金闭环操作。

易居研究院研究总监严跃进称,过去各地“以旧

换新”多半是企业自发、散点式的,而此次郑州市的政策具有官方指导引领、系统有序规划的操作,这对其他地方后续推进“以旧换新”政策具有启发意义。尤其是此次郑州文件较为详细,提及了多个部门,说明支持力度是有的。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称,目前热点城市新房和二手房都出现了疲弱

甚至相互竞争、循环降价的现象,导致房地产循环链条中断。同时,目前市场上存在卖一买一、卖旧买新、卖小买大的改善性和消费升级需求。在存量房源足够大,供求关系发生重大变化的形势下,国企低价收购一部分区位优势、配套好、价格低的中小户型普通商品住房,将其作为保障性租赁住房和人才房,这是合理的。

实际效果如何?部分城市楼市活跃度提升

记者注意到,针对进一步被推行开来的住房“以旧换新”政策,有房者和购房者对此的评价和观点,各有侧重。

身在江苏的杨女士(化名)家在南京有两栋房产,一栋距离工作地址较近,是她和家人的常用房;另一套则处于比较偏远的地方。她表示,现在很多持有旧房但经济薄弱的家庭其实需要财政保障,与其干着急,担心挂了很久的二手房卖不出去,砸到自己手里,不

如通过以旧换新政策把房子置换了。

也有一些观望购房的年轻人担心,二手房房价会因为这一政策,急速上涨。

正在郑州工作的95后周女士向记者表达了她的忧虑。近两年,周女士一直徘徊在“买不买”的思想边缘,与购买其他商品的“欲购从速”观念不同,房产首付对她来说不算一笔小数目,需要综合考量。看到住房以旧换新的新闻后,她联想到:“二手房房价会不

会因此飞快涨上去?”

有观点认为,从购房者、中介、开发商角度出发,住房“以旧换新”活动可以给三者同时带去好处,购房者享受优惠政策,开发商加速回款,中介方有利于盘活存量房流动性。只是要注意把控各个环节的衔接。

实际效果如何?据新闻报道,宁波和扬州的市场反应显示,“以旧换新”政策有效地提高了楼市的活跃度。宁波在活动启动后的第一周内,二手房成交量环

比上升15%,新房备案量环比上升20%。扬州万科的项目到访量和成交量增长率高达20%。

未来会不会有更多的城市加入住房“以旧换新”行列?南京市房地产协会副会长张辉认为,还是要看各地的一个实际发展情况,有没有这方面的需求,以及有没有能力支持政策平稳开展。例如第二种模式以政府和国企支持为基础,“要看城市不具备这些条件。”