

福州试水房产“以旧换新”

有平台面向拆迁户试点“以旧换新”，也有房企推出“卖一买一”服务

N海都记者
何畏

近期,全国多地推出住房“以旧换新”政策。日前,福州一平台面向全市拆迁户,上线住房“以旧换新”服务,拆迁户商定置换的回收安置房价格并签约,在平台定向购买国企一手楼盘新房。此举一出,引发市场热议。

平台牵线搭桥,拆迁户实现房产置换

近日,在“福房通”平台的助力下,福州市民翁先生成功将自己的60㎡安置房置换成了106㎡商品房。

据“福房通”平台负责人介绍,该平台推出的这项服务主要面向拆迁户。要实现“以旧换新”,要满足两个基本条件,一是拆

迁户手上要持有拆迁安置房,二是卖出旧房源需在平台上定向购买国企一手楼盘新房。

该负责人表示,“福房通”平台整合了福州市区近30个国企一手商品房楼盘,可用于拆迁户换购。这几年福州拆迁数量较

大,特别是2024年福州加速推进城中村改造,全年计划安排征迁项目159个,完成征迁攻坚1.4万户、313.4万平方米。

数据显示,目前福州的拆迁户已超30万户,许多家庭都有“换新”意愿,但卖房难、卖房周期长,阻碍

了其潜在的改善置换的需求释放。“福房通”平台推进拆迁安置房对接新房,直接打通了房产流通链,提升了市场活力度。平台这项服务上线短短几天,已有不少像翁先生这样有着换房需求的拆迁户家庭,前来平台咨询。

房企帮卖房,购房者实现“卖一买一”

记者了解到,实际上,“福房通”平台并非首个尝试在福州开启房产“以旧换新”的平台。从去年开始,福建保利推出了“卖一买一”的置业活动,并已在福州部分项目启动。

据介绍,购房者在保利

的项目看中心仪的房源后,可先缴纳一笔费用,锁定意向房源。之后,购房者可委托保利旗下二手房经纪公司“保利爱家”出售其持有的二手房,用于购买新房。在此期间,保利会通过一系列方式,重点推介购房者房源,

帮助客户加快二手房交易。

此前已启动这项服务的保利云上项目负责人告诉记者,此前一位购房者林先生,原住晋安某老旧小区约90㎡房子,有孩子后想换房,但由于名下旧房迟迟未售出,手头资金有限,购置新房的计

划屡次搁浅。去年9月保利云上项目推出“以旧换新,卖一买一”的政策后,林先生对这个政策很认可,选择了签约,不到一周时间便将旧房售出,实现了“旧房换新房”。目前,这项服务已促成了多笔“以旧换新”的交易。

多城推出“以旧换新”,以期激活市场活力

据中指研究院不完全统计,自2023年以来,已有超30城出台举措支持“以旧换新”,鼓励居民通过出售旧房来购买新房,从而激活市场活力,加速库存去化,实现房地产市场的良性循环。

从各城市颁布的政策

来看,“以旧换新”主要有三种模式:第一种是房企或者房企寻找的第三方接手购房者的旧房。旧房过户给房企,房企再将该房抵押给银行获得贷款,贷款作为旧房房款划给购房者用作新房房款抵扣金。

第二种是部分城市联

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。

第三种是部分城市的

国企平台或开发商选择直接收购旧房,售房款用于在相应项目购买新房。这其中最典型的当数郑州,日前,郑州宣布将由郑州城市发展集团有限公司下场,收购二手住房,促成民众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房。



保利云上项目启动“以旧换新”后,吸引了不少有意向的市民

福州小范围试水 能否提振市场还需检验

4月16日,国家统计局公布的全国房地产市场基本情况显示,当前去库存工作仍然任重道远。3月末全国商品房待售面积74833万平方米,同比增长15.6%。其中,住宅待售面积39458万平方米,增长23.9%。

业内人士刘先生指出,在当前整体市场承压的情况下,多城市密集跟进出台“以旧换新”,通过一、二手房联动,促进新房二手房良性循环,提高市场活跃度,对释放购房消费需求有积极意义。

近一年来,福州接连放出了诸多救市大招,尤其是2023年9月份以来,福州陆续出台多个重磅政

策,如认房不认贷、存量房贷利率降低、取消限购限售等。从实际效果来看,成交量虽有所上涨,但仍回不到2023年上半年平均水平。

在刘先生看来,本次“福房通”平台推出的“以旧换新”服务,受众群体虽相对有限,但仍利好市场和购房者,或能在短期内刺激楼市。只是在实际操作中,依然存在着旧房难卖、交易链条脆弱、旧房评估难度大等问题。从目前看,“以旧换新”模式下的商品房成交规模极为有限,可带动一定的市场活跃度,但能否真正达到提振市场的效果,还需等待市场的检验。

公开征集拍卖机构及招标代理机构需求

即日起公开征集《海峡都市报》拍卖机构及招标代理机构备选单位

一、入库拍卖机构要求

(一)应具备的条件:

- 1、入库拍卖机构必须为依法设立的拍卖机构,具有中华人民共和国拍卖经营批准证书,同时具备中国拍卖行业AAA企业资质(证书有效期内)。
- 2、入库拍卖机构必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条有关规定。
- 3、入库拍卖机构必须在福州地区依法设立,或在福州地区有分支机构,具备开展福建省内拍卖业务的能力。
- 4、入库拍卖机构当前应正常经营,未被列入失信企业名单。
- 5、入库拍卖机构承诺不向我方收取拍卖费。
- 6、如有需要,入库拍卖机构可以在拍卖标的物所在地组织拍卖会。

(二)报名时,需提交以下资质证明文件:

- (1)有效营业执照副本复印件。
- (2)中华人民共和国拍卖经营批准证书复印件。
- (3)中国拍卖行业AAA企业资质复印件。
- (4)法定代表人授权书原件(若授权代表与法定代表人为同一人,无需提供此件);
- (5)法定代表人及授权代表身份证(正、反面)复印件;
- (6)财务状况报告和依法缴纳税收、社会保障资金的相关材料:

- A、财务状况报告:提供2023年度经审计的财务报告。
- B、依法缴纳税收(含社会保障资金)的相关材料:提供2023年度的缴税证明。

注:依法免税或不需要缴纳社会保障资金的机构,应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。

- (7)提供通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)信用信息查询无不良信用记录的打印件(或截图);

备注:不良信用记录是指列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单和政府采购严重违法失信行为记录名单等。

- (8)无行贿犯罪承诺(说明)函。
- (9)福建省拍卖行业协会出具的近三年未被处分的证明,并提供三年内在经营活动未有严重违法记录的承诺函。
- (10)提供资质证明文件真实、有效的承诺与声明。
- (11)提供不向我方收取拍卖费用及如有必要可以在标的物所在地举办拍卖会的承诺函。

二、入库招标代理机构要求

(一)应具备的条件:

- 1、具备招标代理业务经营范围,且已在福建省政府采购网登记的招标代理机构,代理机构综合评价应具备A级及以上等级。
- 2、入库招标代理机构应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条有关规定条件。
- 3、公司在福州市区内(马尾区、长乐区除外)有固定办公地点,且距离福州市鼓楼区华林路84号直线距离不超过5公里。

(二)报名时,需提交以下资质证明文件:

- (1)有效营业执照副本复印件。
- (2)在福建省政府采购网(中国政府采购福建分网)登记的有关网页打印件(须有网页链接)。
- (3)法定代表人授权书原件(若投标人代表与法定代表人为同一人,无需提供此件)。
- (4)法定代表人及投标人代表身份证(正、反面)复印件。

- (5)财务状况报告和依法缴纳税收、社会保障资金的相关材料:

- A、财务状况报告:提供2023年度经审计的财务报告。
- B、依法缴纳税收(含社会保障资金)的相关材料:提供2023年度的缴税证明。

注:依法免税或不需要缴纳社会保障资金的机构应提供相应文件证明。

- (6)公司在福州市区内(马尾区、长乐区除外)有固定办公地点,且距离福州市鼓楼区华林路84号直线距离不超过5公里的证明材料(租赁合同或产权证复印件、地图截图等有关材料)。
- (7)参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有严重违法记录以及被福建省财政厅行政处罚的书面声明。
- (8)无行贿犯罪承诺(说明)函。
- (9)通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)信用信息查询无不良信用记录的打印件(或截图)。

备注:不良信用记录是指列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单和政府采购严重违法失信行为记录名单等。

- (10)提供资质证明文件真实、有效的承诺与声明。

三、报名时间: 2024年4月13日-2024年4月19日

四、报名地点: 福州市华林路84号海都大厦五楼综合管理中心(现场报名或邮寄报名均可。)

五、联系方式: 联系人:杨小姐 (0591)87095554 联系邮箱:1427809628@qq.com