



商品房首批“以旧换新”正在落地

全国已有超70城推出商品房“以旧换新”，消费者反应比预想要好，二手房和新房市场交易活跃度均有提升

新华 文/图

据不完全统计,全国已有超70城推出商品房“以旧换新”。记者近日走访深圳、郑州、南京等地房地产市场了解到,各地商品房“以旧换新”主要采取国企收购、市场联动、税费补贴三种模式。伴随各地一揽子政策的加速推进,首批实现“以旧换新”的案例正在落地,消费者的反应比预想要好,二手房和新房市场交易活跃度均有提升。



5月17日,在江苏省太仓市,一业主填写验房确认单

国企收购:咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地采访了解到,市民对国企收购旧房的反应比预想要好。旧房在国资收购后将用于租赁,一些还将纳入保障性租赁住房,成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限责任公司公布的数据显示,咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈,但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧,南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家,取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩说。

收来的二手房用来做什么?南京计划将收购过来的二手房用作租赁住房,对外租赁运营;江苏太仓国企回收的旧房,用于保障性租赁住房 and 人才公寓房源。

收购资金从哪来?江苏太仓国企与银行合作搭建总规模20亿元的“资金池”;郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为,国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市,同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

市场联动:订金可退回解市民后顾之忧

记者了解到,以往购买新房预交的是定金,如果交定金的一方违约了,无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金,降低居民换房的风险,对于改善性需求释放有积极作用。

元的三房房源订金。两周后,他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出,成交价400万元左右,足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”鼓励房地产开发企业和中介机构,与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据,截至5月24日,

参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个,参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个,覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次,其中转化成带看2604人次,通过活动签订新房订金协议61套。

“关键在于旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,“以旧换新”能否换成,与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

税费补贴:换房人节省交易成本

今年4月,江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米,评估价是283万元,换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型,总价约362万元。新旧房屋款差额79万元,全部采用按揭贷款,不用交中介费,新房契税1.5%全免,算下来税费节省近10万元。

2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房,并在出售后3个月内、3至6个月内、6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭,分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底,江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套,新房销售额约8.02亿元;置换存量房271套,收购金额约4.24亿元。

中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务,助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

记者了解到,各地还在根据市民反馈意见,持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为,“以旧换新”可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策,其作用将不断显现。

相关阅读

新一轮房地产组合拳释放三大政策信号

经济参考报

新一轮房地产政策优化调整力度正持续加大。5月27日,上海市住房和城乡建设管理委等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》),提出调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”等九条政策措施。

实际上,自5月中旬以来,全国层面统一部署,地方层面“因城施策”,多项房地产支持政策密集出台。站在房地产市场供求关系发生变化的当下观察,不论是“供”“需”两端双管齐下,还是“消化存量”“优化增量”并重,本轮房地产政策组合拳,透出不少深意。

在部分一线城市和省会城市,市场成交有所升温

从放松限购、引导居民房贷利率下行,到建立城市房地产融资协调机制、保交房等,近期一揽子政策凸显出在房地产市场“供”和“需”两端均加码的特点。

从需求端来看,5月17日,央行围绕住房信贷连发三招,包括降低个人住房贷款最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。此后的10天内,广东多个地、上

海、西安、重庆相继宣布取消当地首套房和二套房贷款利率下限,并下调最低首付比例。另外,进入5月以来,继24日珠海“全面取消商品住房限购及限售年限”后,全国仅有6地仍在限购。

政策效果正逐步显现,在部分一线城市和省会城市,看房者购房积极性提高了,实际市场成交也有所升温。“父母希望在南部新城购买一套140平方米的改善性住房,这几天已经转了好几个项目,

近期就打算下定。”正在看房的南京市民李女士表示。该项目顾问宋经理介绍,新政后,项目的到访量增长了300%。进入5月以来,该项目认购超过80套。

从供给端来看,今年1月下旬建立的城市房地产融资协调机制已在全国多个城市大面积铺开,数据显示,全国297个地级及以上城市已经建立了融资协调机制,截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

地方国企或成市面上房子的新买主

适应房地产市场供求关系的新变化,本轮政策措施中,“消化存量房产”和“优化增量住房”并重。尤其是推动住房“以旧换新”、设立保障性住房再贷款等成为盘活存量住房的重要抓手,也成为新看点。

更为引发市场关注的

是,本次央行及时设立专门的再贷款工具——3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。业内专家认为,盘活存量是

化解房地产风险的关键。在房地产市场低迷的情况下,原有的房产和资金循环被打破,房子很难再按原计划卖给居民,房企和地方政府都面临库存积压的问题。在新工具支持下,地方国企可以成为市面上房子的新买主,打通市场循环。

推动房地产业向发展新模式加快转变

业内人士认为,此轮政策调整力度较大,但是没有改变一贯的政策取向,更为重要的是,不重走“靠房地产拉动经济”老路,而是更大程度发挥市场机制作用,推动房地产业向发展新模式加快转变。

5月17日全国切实做好保交房工作视频会议指出,要继续做好房地产企业债务风险防范处置,扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

“预计‘三大工程’将

和房地产行业调控政策优化调整结合在一起,成为推动优化房地产行业结构、构建房地产发展新模式的新起点、新抓手、新动能。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示。

<p>海峡都市报 分类广告 2024年5月29日</p> <p>收购邮票 诚信收购邮票,纪念钞等 13400577737</p> <p>声明公告 高性能外观铝合金汽车外饰件产业化项目环评公示 我单位委托福建省环境保护股份有限公司编制的《高性能外观铝合金汽车外饰件产业化项目环境影响评价报告》现已完成征求意见稿,特此公示。公众可登陆链接:链接:https://pan.baidu.com/s/1OX6_10Tcy9U0ifJkbcw 提取码: x2q; 下载报告及公众意见表。公示期限自即日起10个工作日,欢迎公众来电来函咨询。联系人:陈女士 联系电话:13514078001 公示单位:福建汽车内饰(福建)有限公司 时间:2024年5月29日</p>	<p>更正公告 本公司于2024年5月9日在《海峡都市报》A06版刊登的《商铺招租公告》原定于2024年5月30日上午10时至2024年5月31日上午10时止(延时的除外)在阿狸资产(https://zc-paimai.taobao.com/)举行拍卖会,拍卖标的:永泰县城峰镇刘坂大道9号华腾·中央府5#楼09-16号店面、7#楼10-42号店面五年租期租赁权。(标的具体情况详见永泰县农村产权流转服务中心平台)。意向竞买者请于2024年6月5日16:30前将竞买保证金汇入指定账户(以到账时间为准)并于17时前与本公司办理竞买登记手续。 ★展示时间、地点:公告之日起至6月5日,标的物现场★联系电话:13328672979、18965096202★联系地址:福州市永泰县县行政服务中心二楼★网址:http://www.fjhspm.com/★公司微信号:hspm1995 福建省海峡拍卖行有限公司永泰分公司 2024年5月29日</p>
<p>拍卖公告 受委托,于2024年6月7日上午10时在中平台举行拍卖会: 一批拟拆解“三无”报废车辆。 具体详情请来电咨询。 有意者应于2024年6月6日16:00前将保证金存入指定账户并携带报名材料到本公司办理竞拍登记手续。 ★看样时间及地址:2024年6月4、5日,标的物所在地。 ★报名时间截止至2024年6月6日16点止。 ★联系地址:福州市五一北路88号四楼。 ★联系方式:0591-87871390。 福建省恒通拍卖有限公司 2024年5月29日</p>	<p>住宅、写字楼拍卖公告 受委托,兹定于2024年6月13日上午10时至2024年6月14日上午10时止(延时的除外)在阿狸资产(https://zc-paimai.taobao.com/)举行拍卖会,拍卖标的: 1.福州市马尾区琅岐镇和路89号(原琅岐经济区小康路海都通和路北侧)琅琴湾小区(三区)1#海琴湾(三期)4#楼101单元、404单元、504单元、9#楼304单元、305单元、404单元、405单元十套房产所有权(建筑面积约86.49m²-110.59m²,参考价约5800元/m²)。2.泉州市丰泽区丰海路与晋江大桥交叉处西北侧东海泰禾广场8#楼306、307、308、309四套房产所有权(建筑面积约47.49m²-156.21m²,参考价约9000元/m²)。 标的的信息详见本公司网站。有意竞买者,请与本公司联系看样,办理相关报名登记手续。 近期即将拍卖标的:1.福州市晋安区岳峰镇横岭路9号(原连江北路与化工路交叉口)东二环泰禾城市广场(四期)2#楼5层01、02、03、05办公四套房产所有权(建筑面积约132.7m²-306.28m²)。★展示时间、地点:即日起至2024年6月12日,标的物现场★联系电话:18159967996白女士、0592-5055607★联系地址:厦门市思明区湖滨北路报业大厦第18层★网址:www.xmp.com.cn 厦门特拍拍卖有限公司 2024年5月29日</p>