

去年以来，已有超30个城市支持住房换新——

住房“以旧换新”，你会出手吗？

本报记者 廖睿灵

“以旧换新”，这个消费领域的常见概念，正在房地产市场逐步落地。

近期，江苏省海安市出台试行商品房“以旧换新”政策，计划今年实施商品房“以旧换新”100套，引发市场关注。相关机构统计显示，去年以来，全国已有超30个城市表态，支持商品房“以旧换新”。

商品房“以旧换新”怎么换？它能否有效满足改善性住房需求？新政落地对于房地产市场有什么影响？

聚焦置换群体推出新政

4月2日，江苏省海安市，当地首批商品房“以旧换新”房票集中发放仪式正式举办。针对首批参与“以旧换新”政策的业主，住房置换资金以“房票”形式发放兑换，业主可定向购买当地一套新房，一次性完成“买一卖一”。

商品房“以旧换新”是促进新房和二手房良性循环、释放购房消费需求的重要举措。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉本报记者，近期新房去化难度较大，一定程度上与改善性需求“买一卖一”流通不畅有关。“住房置换群体手上的二手房卖不出去，导致没有足够资金实现‘买一’。国家多次强调要促进房地产良性循环，当市场自我循环较难实现，各地便开始疏通换房渠道，推出住房‘以旧换新’政策。”李宇嘉说。

从全国范围看，2023年以来，已有超30个城市表态支持“以旧换新”。盐城、苏州、沈阳等城市发放“以旧换新”购房补贴；宁波、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；在苏州相城区、郑州、连云港等地，国企平台或开发商直接收购旧房，业主售房款用于在相应房产项目购买新房。

近期，多地细化政策进一步帮助居民“卖旧买新”。郑州市住房保障和房地产管理局4月1日发布工作方案，提出2024年全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套；4月2日，无锡市一家房企发布商品房“以旧换新”公告，提出在无锡市梁溪区范围内试行其指定主体回购居民存量二手商品住房，居民可在该房企下属控股在售项目新购商品住房，首批次“以旧换新”名额为200名。

“从目前情况看，各地支持‘以旧换新’的方式主要包括两种。”中指研究院市场研究总监陈文静告诉本报记者，一是房地产企业联合经纪机构对旧房优先推售，若在一定期限内售出旧房，则按流程购买新房；另一种是开发商或国资平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来商品房“以旧换新”的主流。此外，对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭，地方



近期，江苏省海安市出台试行商品房“以旧换新”政策，计划今年实施商品房“以旧换新”100套。图为海安高新区的一处住宅项目正在施工。

翟慧勇摄
(人民视觉)



▲绿色低碳是居民改善性住房需求的重要组成部分。图为4月10日，观众在第二十二届中国国际环保展览会上参观“零碳”住宅模型。

胡庆明摄（人民视觉）

政府给予部分购房补贴，也是地方进一步促进购房者“以旧换新”的重要举措。

支持加码调动积极性

从时间线看，自去年起部分城市就已陆续提出支持商品房“以旧换新”。此次江苏海安推行“以旧换新”，和近两年各地政策操作有所相似。那么，为何这一做法会在近期再度激起水花？

“近期多地明确‘以旧换新’政策细则，说明‘以旧换新’操作正成为多地主流的政策工

具，从过去的自发试点逐步转变为系统谋划、覆盖面广的政策。尤其在以海安为代表的三、四线城市和县城等，类似政策逐步下沉，将对楼市交易发挥更好的促进作用。”易居研究院研究总监严跃进说。

从海安实践情况看，此次海安计划推进100套“以旧换新”项目。据当地披露，其报名人数已经超过400组。目前，已有15套房源成交，还有23套正在进行验房、评估。“说明这样的做法受到市场认可，且有较好的‘消化能力’。目前政策已经进入实操层面，实实在在利好各类二手房买卖，进而有效促进改善性需求释放。”严跃进说。

▼江西省宜春市袁州区近年加快推进保障性住房、棚户区改造、安置小区建设等民生工程，新建了一批配套设施齐全、功能完善、环境优美的现代化小区，让更多居民从“住有所居”迈向“住有优居”。图为袁州区凤凰街道凤凰山安置小区。

周亮摄（人民视觉）



易成功，则推进新房首付款缴纳、按揭贷款等，交易不成功则新房意向合同自然失效。”李宇嘉说。

从“以旧换新”整体置换链条看，将旧房顺利卖出存在一定难度。当前，房地产市场呈现供过于求状态，“卖一”困难制约了“买一”推进，这也是为何商品房“以旧换新”在去年就已推出却未激起明显市场反应的主要原因。今年以来，“以旧换新”政策在部分城市取得积极成效，正是个别城市加大扶持力度、引进更多房企介入的结果。

“不管是优先推售‘以旧换新’参与者的二手房，还是房企直接收购其旧有房源，都更有利于改善性需求的释放。前者有助于提升客户换房效率，同时由于‘以旧换新’通常会指定可购买的新房楼盘范围，如果二手房顺利售出，可以推动相应新房项目实现去化。对于旧房收购模式而言，地方国资平台或开发商收购的旧房一般作保障房、人才用房等用途，还有部分企业将旧房改造为民宿、青年公寓等进行租赁，促进了收回的旧房源实现有效流通。而地方发放换房补贴，一定程度上降低了居民购房成本，也有利于进一步促进改善性需求释放。”陈文静说。

搭建平台让“卖一买一”更顺畅

观察商品房“以旧换新”政策背后的逻辑，一端是促进二手房出让，畅通旧房流通渠道；另一端是推动商品房去化，帮助房企消化新房库存。“卖一买一”间，既可满足改善性住房需求，也能在一定程度上缓解房企库存压力，进而重焕房地产市场活力。

不过，从实际操作看，商品房“以旧换新”仍存在部分难点。

在北京工作的杨先生一直想给江苏老家的父母换套新房。他谈到，换房不同于换家电等消费品，要考量的因素很多，除了看旧房换新的价格是否合适、补贴有多少，还要看可换新房的地段、房型、环境、交通、配套、生活习惯等，很难做到“说买就买”。

在李宇嘉看来，地方政府授意部分企业收购二手房，通常是在存量房源多、住房供大于求的情况下进行的。相比新建保障性住房，直接收购区位配套好的房源更加便利。但囿于财政实力、管理成本、国资保值增值等因素，“地方授意企业收购旧房”的推行范围可能有限。

“目前‘以旧换新’政策在部分城市取得一定成效，但总体还处于探索阶段。从‘以旧换新’的两种模式看，优先推售模式面临着二手房市场调整压力，不少城市二手房挂牌量仍处于高位，即便优先推售，置换群体想快速出手，还是需要给予一定让步。而在旧房收购模式中，新房区位、价格、配套资源等因素与购房者多数契合，才能达成‘以旧换新’的目的。”陈文静说，总体看，住房“以旧换新”举措的确有利于畅通新旧房源流动，丰富保障房来源。长远看，还要结合降息降准等货币政策，让多项举措合力促进商品房“以旧换新”实现效果最大化。

从市场情况看，目前国内楼市以满足刚需和改善性住房需求为主。综合考虑居民收入、就业等因素，近期推出的取消首套房按揭利率下限等新政，既能有效满足刚需群体“有房住”，也能推动改善性需求群体“住好房”。而降利率、降成本等举措出台，也将有力保障新市民、青年人扎根城市，进而带动新型城镇化建设稳步推进。

“要推动‘以旧换新’政策在更大范围内具备可操作性，可以积极发挥政府作用，让地方政府为买卖双方牵线搭桥，打造公信力强、透明度高的平台。开发商、二手房业主、房屋中介、房屋评估机构、金融机构等可以借助平台知悉真房源、真客户、真价格，以此更好地匹配供需，降低交易成本。同时再辅以税收、购房价格优惠等扶持，促进买卖双方达成交易。”李宇嘉说。

强化资金支持和政策联动——

设备更新，财税政策来助力

本报记者 汪文正

近期，中国加快推进大规模设备更新和消费品以旧换新行动。这一行动旨在促进投资和消费，既利当前、更利长远。相关机构测算，中国每年工业等重点领域设备投资更新需求在5万亿元以上，汽车、家电换代需求也在万亿元以上级别。行动实施过程中，财税政策领域的一系列配套政策有望发挥重要作用。

从资金支持来看，财政资金将发挥激励引导作用，充分调动企业的主动性、积极性和创造性，推动设备更新换代形成规模效应。例如，中央财政将设立专项资金，支持废弃电器电子产品回收处理工作。

财政部经济建设司司长符金陵介绍，中央财政将加大支持力度，持续实施好农业机械化更新补贴政策；统筹相关资金渠道，支持高排放老旧运营柴油货车、老旧营运船舶等更新；鼓励有条件的地方用好中央财政城市交通发展奖励资金，统筹推进新能源公交车和电池更新等。此外，符合条件的设备更新、循环利用项目将纳入中央预算内投资等资金支持范围。

从税收政策来看，中央财政将加大对节能节水、环境保护、安全生产专用设备

税收优惠支持力度，把数字化、智能化改造纳入优惠范围。有关部门还将配合再生资源回收企业增值税简易征收政策，研究完善所得税征管配套措施，优化税收征管标准和方式。

由付款方向收款方开具发票的“反向开票”做法，成为财税政策支持设备更新和消费品以旧换新的重要抓手。此前，有关部门已出台二手车交易反向开票政策，支持已经备案的汽车销售企业从自然人手中购进二手车。此次政策明确，推广资源回收企业向自然人报废产品出售者“反向开票”的做法，有利于畅通增值税抵扣链条，赋予资源回收企业规范合法的企业所得税税前扣除凭证，减轻企业税负，促进资源回收利用行业发展。

在政府采购领域，政府绿色采购政策将进一步完善。为此，财政部门将研究制定对绿色产品的政府采购支持政策，加大政府绿色采购力度；扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策的实施范围，加快产业绿色转型升级。

财政和金融政策的联动也将得到强化。中央财政将新增安排资金支持实施新

一轮贷款贴息政策，与中国人民银行相关再贷款政策做好联动，引导金融机构加大对重点领域企业设备更新和技术改造支持力度。

财政政策还将支持消费品以旧换新。符金陵介绍，中央财政将统筹存量政策和新增政策，突出以技术、能耗、排放等标准为牵引，坚持中央财政和地方政府联动，推动汽车、家电等耐用消费品以旧换新，支持已经备案的汽车销售企业从自然人手中实施财政支持政策。

支持推动汽车以旧换新——中央财政将对报废高排放乘用车或符合条件的新能源乘用车，并购买符合节能要求或新能源汽车的消费者给予定额补贴。

鼓励有条件的地方统筹推进家电等耐用消费品以旧换新——中央财政将通过服务业发展资金支持开展现代商贸流通体系试点城市建设，支持完善家电等绿色回收体系，畅通家电更新消费循环。

“财政部将会同相关部门及时出台扶持政策，指导地方加快推进消费品以旧换新工作，确保‘真金白银’的惠民政策直达消费者。”符金陵说。



随着2024年法国巴黎奥运会日益临近，“奥运经济”持续升温。在浙江省金华市义乌国际商贸城，各种体育用品吸引了不少海内外客商下单。根据义乌海关数据，今年1月至2月，义乌体育用品出口额达17亿元，同比增长70.5%；其中义乌对法国出口5.4亿元，同比增长42.1%。图为4月15日，客商在义乌国际商贸城选购球类等体育用品。

胡肖飞摄（人民视觉）