

# 释放置换需求 超百城推住房“以旧换新”

■中国城市报记者 郑新钰

生活中,人们对家电“以旧换新”习以为常,但很多人不知道,房子也可以“以旧换新”了。

中指研究院近日公布监测数据显示,全国已有超百城推出住房“以旧换新”政策。

中国城市报记者采访获悉,所谓住房“以旧换新”,即购房者可先锁定新房,再由中介进行旧房销售,或者由房企、地方国有平台公司、第三方直接收购二手旧房,部分城市同时还提供换房补贴。

## 激活潜在需求

今年《政府工作报告》明确,适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给,完善商品房相关基础性制度,满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

“当前,改善型住房的购房者是市场的重要消费群体。然而,在他们出售现有自住房时,由于市场目前存在的结构性供应量失衡和流通性不足等问题,使得这部分购房者的需求无法得到充分释放,这个现象值得重视。”房地产分析人士蔡宗翰此前接受中国城市报记者采访时表示。

记者注意到,从今年4月起,众多城市密集发布相关细则,疏通房地产市场存量。

4月1日,河南省郑州市住房保障和房地产管理局等六部门联合印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》。根据方案,今年,郑州市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套。

4月18日,湖南省长沙市住房和城乡建设局印发《关于支持居民购买改善住房的通知》提出,全市范围内“以旧换新”购买新房的,可按照“认房不认贷”政策,享受首套房首付比和按揭利率优惠;购买新房申请住房公积金贷款的,在原有基础上上调最高贷款额度;同时不再审查购房者资格条件。

广东省深圳市是首个支持“以旧换新”的一线城市。4月23日,深圳市房地产业协会和深圳市房地产中介协会联合开展商品住房“换馨家”活动,鼓励房企、中介、购房者三方签订协议,开展“卖旧买新”换房联动,21家房地产经纪机构、13家房企及项目参与了首批活动。而后,上海市、广东省广州市、北京市也纷纷跟进,制定相关措施。

易居研究院研究总监严跃进表示,从市场背景看,“以旧换新”政策的推行和二手房挂牌量激增、交易困难、房企去库

存压力显现等有关。房地产市场的“以旧换新”作为创新举措,有助于激活潜在需求、盘活存量房产、优化增量住房,并促进市场平稳健康发展。

## 企业创新收购模式

中国城市报记者梳理发现,“国企收旧换新”“中介优先卖”和“发放购房财政补贴”成为时下住房“以旧换新”的三种主流模式。

其中,以国资平台、国有企业为主体直接收购业主的二手房,让业主再去购买新房,这种模式在部分城市已取得一定效果。

根据中指研究院监测,从2023年下半年以来,江苏苏州及南通启东,安徽宣城、湖北黄石等城市均推出了“国企收旧换新”政策,尤其以江苏省内的城市居多。

以南京市“以旧换新”政策为例,今年4月启动的第一阶段模式主要由南京安居建设集团进行房源收储,同时将新房可购房源限定在旗下十余个项目中。随着政策的推进,南京市又于6月进一步扩大住房“以旧换新”房源,除南京安居建设集团的项目外,新增21个项目共2780套房源,各楼盘实行“一盘一策”,回收范围、置换比例、面向群体均由房企自行确定。

值得关注的是,除了国企收购存量房产外,部分城市还鼓励开发企业直接收购业主旧房,利用旗下新房进行“以旧换新”。比如,由南通市代管的海安市在城区核心区内组织实施商品房“以旧换新”政策。开发商可根据开发进度和可售房源情况,分批次推出“以旧换新”房源清单,面向全市自主发布房源信息。旧房和新房价格由业主和开发商共同协商确认。

中指研究院市场研究总监陈文静向中国城市报记者分析,整体而言,“国企收旧换新”满足了业主改善性住房需求,也加速了新房市场库存去化,

同时还可以加快政府保障性住房筹集节奏。与国企直接收储未售新房相比,收旧换新需要个人业主参与,链条和周期也会相对更长一些。

“实践中,‘国企收旧换新’模式还需进一步完善操作流程,以保障政策实施效果。比如,二手房回收通常需要对价值进行评估,如果评估价太低则可能打击业主的置换积极性;二手房回收前通常需要解除抵押,这就要求业主准备一笔资金先还清贷款等,未来政策在支持带押过户、给予优惠补贴等方面有望进一步完善。”陈文静说。

## 中介参与帮卖模式

除“国企收旧换新”外,“中介帮卖旧房”模式也占有重要比例,房企联合中介机构,为旧房提供优先推广和销售服务。

日前,北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会联合发出《北京市商品住房“以旧换新”活动倡议书》(以下简称《倡议书》),活动至2024年12月31日结束。

北京住房“以旧换新”怎么换?中国城市报记者了解到,购房家庭在选定了想要换购的新房后,可与参与活动的房地产开发企业签订换房协议并缴纳换房订金,订金将进入预售资金监管账户。同时,参加活动的房地产中介机构对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。若旧房90天内售出,订金则转为新房首付款;若90天内未成功出售,购房者可无条件申请退还订金,退款时间不超过15天。

据了解,首批参加倡议的新建商品房项目共31个,涉及房源9000余套、房地产经纪机构11家以及8家平台、租赁和家装家居企业。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥向中国城市报记者介绍,此次“以旧换新”活动针对的是下半年计划出售二手

住房并购买新建商品住房的购房者居民,打通出售旧房、购买新房、过渡居住、家居家电等换房全链条,提供服务和优惠,满足居民改善性置换需求。

赵庆祥表示,北京商品住房“以旧换新”活动有八大亮点,一是项目多,首批有9000多套新房,在一线城市中是最多的;二是服务、优惠链条长,从新房折扣优惠到二手房中介费优惠,再到过渡期租金优惠以及装修、家具、家电优惠;三是参与企业多元,除了房企、房地产经纪机构外,还有互联网平台、租赁、家装、家居、家电企业;四是90天的“锁房”周期长于其他城市,15天的订金退还时间也是最短的。

“后续活动还将动态更新更多商品房项目。我们鼓励房地产开发企业和经纪机构参与,共同为‘以旧换新’居民提供更加优质的服务。”赵庆祥说。

麦田高级副总经理孙庆磊告诉中国城市报记者:“麦田也正在落地,目前在跟很多项目洽谈。”

和北京类似,上海、广州、深圳等地也在住房“以旧换新”措施中引入房地产中介协会和中介机构,为购房者提供“优先卖”和佣金专属优惠等活动。

“从一线城市‘以旧换新’的推进情况看,目前以‘中介帮卖旧房’模式为主,相信随着政策的持续完善,国企收购二手房的模式或会在一线城市逐步推进。”严跃进研判。

此外,也有不少城市实施对“卖旧买新、以旧换新”的购房者直接给予购房财政补贴的政策措施。例如,湖北省咸宁市提出,给予每套新房1万元的购房补贴;广西壮族自治区南宁市也给出了新购住房每套最高3万元的补贴。

## 业内:政策支持力度有望进一步加大

中国城市报记者注意到,今年下半年以来,在一系列政

策推动下,市场明显提振,房地产市场加快迈入企稳恢复期,特别是二手房市场,活跃度显著提升。

但需要正视的是,从具体实施情况来看,各地商品住房“以旧换新”活动仍面临规模有限、市场响应不积极等问题。

据中指研究院数据,7月,全国100个城市二手住宅平均价格为14653元/平方米,环比下跌0.74%,已连跌27个月。同比来看,全国100个城市二手住宅平均价格较去年同期下跌6.58%。

“想要快速卖出,最好的方法就是降价。”2019年,北京白领张先生购入了一套总价近300万元的住房,眼见着孩子到了上学年纪,他打算出售现有住房换套位置更好的新房。“中介建议的挂牌价比当初买时低了40多万元,我也在中介平台上观察了一段时间,发现目前仍以低价交易为主。”张先生对中国城市报记者说。

“‘卖不掉二手房可无责退订新房’很关键。该政策给了参与活动的二手房业主一定安全感。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媵提醒,“以旧换新”政策具有一定的市场潜力,但市场需求、旧房估值、收购资金等问题仍然需要高度重视,只有各方面关键因素形成良性互动,“以旧换新”才能发挥最大效用。

中银证券近日发布研报认为,目前来看,消化二手房库存的相关政策或被市场低估,而“以旧换新”政策作为居民二手房去库存的重要政策抓手,各城市正在积极参与、稳步推进。虽然目前多数城市仍处于试点期,试点规模普遍较小,旧房房源及新房项目均受到严格的条件限制。随着未来各地政策逐步推进,以及政府对政策的通盘考虑,规模有望进一步扩围,政策支持力度也有望进一步加大。



## 7月份我国CPI同比上涨0.5%

国家统计局8月9日发布数据,7月份,全国居民消费价格指数(CPI)同比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;环比由上月下降0.2%转为上涨0.5%,涨幅处于近年同期较高水平。图为8月9日,消费者在山东省青州市一家超市选购商品。

中新社发 王继林摄