

热点

超60城支持住房“以旧换新”

有专家建议优化交易流程,建立“以旧换新”房源库

15日,广州首个住房“以旧换新”活动在花都区开展。活动意在打通房地产开发企业、中介机构与换房人三方壁垒,加快推进交易达成。据不完全统计,目前全国已有60多个城市或地区,包括上海、深圳、青岛、南京等,开始支持住房“以旧换新”政策。各地在相关政策上有什么差异?有哪些创新点值得进一步推广?

广州 六大举措支持“焕新购”

继深圳、上海两个一线城市启动住房“以旧换新”后,5月10日,广州市花都区房地产行业协会、广州市房地产中介协会花都会员服务委员会、花都区建筑装饰协会官宣,于2024年5月15日至2025年5月14日期间,联合开展商品房以旧换新“焕新购”活动,推进商品房“以小换大”“以旧换新”“以低配换高配”。此次“焕新购”活动面向所有计划出售二手商品房(旧房)并在花都区范围内购买新建商品房(新房)的购房人群(换房人)。

在“焕新购”的具体实施中,有关方面将针对购房人关心的交易成本、置换便利、退房风险等方面给予多维度的支持,包括:多方合作打通以旧换新置业壁垒、无条件退订金实现“焕新无忧购”、房企让利提供“焕新购”置换优惠、中介支持提供换房过渡期租房优惠、家装优惠支持旧新房装修、按揭机构提供“焕新购”贷款支持等六大举措。

无锡 逾40位换房人完成交易

今年4月初,江苏无锡市梁溪区试点推出商品房“以旧换新”。5月11日晚,首批次超过40位换房人完成了交易。无锡市民邹先生是其中之一。

邹先生说:“我们的二手房如果要卖出去的话,要花很长时间,‘以旧换新’的政策对我们来说很好,我们可以把旧的房子置换掉,马上去换一个更好的房子,住得更舒适。”

无锡市梁溪区采用的方式直接而清晰。根据细则,在梁溪区范围内,指定主体负责回购居民存量二手商品住房,居民在5个指定楼盘新购商品住房。置换房源须一对一,一套存量二手商品房置换一套新房,存量二手房总价不高于新购房源的60%。经手邹先生这一单,对于商品房项目销售经理杨荣荣来说,也是“第一次”。杨荣荣说:“邹先生是我们‘以旧换新’成交的第一单,他的房子参与了评估之后,补充了150万元,拿下了一套128平方米的房子。截至目前,我们这边所有的‘以旧换新’已经成交了超40套,转化率85%。”

据不完全统计,去年以来,包括上海、深圳等一线城市在内,全国已有60多个城市或地区支持住房“以旧换新”。



■深圳开展“以旧换新”活动,某项目吸引了不少购房者看盘。新华社发

■VCG图

●中介帮卖旧房模式

这些城市或地区中,最常见的“以旧换新”模式是中介帮卖旧房模式,即购房者先与房企达成购买意向,再由中介机构采用线上流量倾斜、线下聚焦推广等方式优先销售旧房,若一定期限内旧房顺利售出,即可按照流程推进新房购买手续,否则房企将返还购房者意向金。目前,上海、深圳等城市都采取了这一模式。

以深圳为例,今年4月,深圳市房地产行业协会、深圳市房地产中介协会联合启动为期一年的“换馨家”活动,首批有13个新房楼盘、21家房地产中介机构参与。深圳某房地产中介机构营销总监彭双表示,“以旧换新”项目已初见成效。

●企业收购旧房模式

第二种模式由企业直接收购旧房,旧房款项用于购买指定的楼盘新房,收购的旧房则可用作保障性住房和人才公寓等。

郑州同时采用了“企业收购旧房”

模式和“中介帮卖旧房”模式。收购主体郑州城市发展集团二手住房“卖旧买新”收购工作专班工作人员杜晶晶介绍,以这两种方式换购新房,在年底前都可享受相关契税补贴。

●“旧转保”模式

广东肇庆日前发布的《肇庆市促进房地产业高质量发展若干措施》中,针对住房“以旧换新”提出独特模式:存量房屋持有人通过“旧转保”(旧房转保障性住房)的形式交由政府统租,由此获得政府指定机构支付的一定年限租金,并将其全部用于购买商品房。

●补贴模式

此外,多地还对出售自有住房并购买新房的居民给予一定的购房补贴或者税费减免,目前各地补贴方式有所不同。同在江苏,徐州对符合条件的换房家庭,按照新购商品房合同价,给予0.8%或1.2%的补贴;扬州则给予新购商品住宅不超过1.5%的契税补贴。

▶ 链接

杭州临安 收购商品住房作公租房

近日,杭州市临安区住房和城乡建设局发布公告,经临安区人民政府研究决定,在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房。

公告明确,房源要求位于杭州市临安区范围内,需符合以下两点基本条件如下:房源以整幢作为基本收购单位,同时单套建筑面积不超过70m²;收购房源需搭配一定比例的车位,房源待售车位数量满足配比条件,即60m²(含)以下的每套按0.6个车位比例配置,60m²以上的每套按1.0个车位比例配置。

公告特别说明,本次收购房源面积原则不超过10000平方米,现房或一年内具备交付条件的期房,最终收购房面积按经区政府审议通过的《关于收购房源用作公共租赁住房的具体实施方案》执行;报名后供应商不得对提供的房源再进行销售;报名后采购人对报名项目委托第三方开展尽职调查、风险评估及价格评估,费用由采购人承担。

▶ 声音

“以旧换新”政策仍有优化空间

打通一二手房置换链条、助力房产去库存,住房“以旧换新”无疑是重要的抓手。河南省商业经济学会副秘书长、郑州工程技术学院副教授胡钰分析,增强房地产市场的流动性,必然带动上下游众多产业发展。

胡钰表示,通过各种举措来激发房地产市场的活力,让房地产市场带动相关产业——建材行业、家装行业还有其他行业的发展。

有观点认为,相比而言,回购旧房模式的市场反响比较积极,而中介帮卖模式和直接补贴模式,目前对住房销售的拉动效果有待进一步观察。不少城市住房“以旧换新”政策仍有一定的优化空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,在各地住房“以旧换新”的政策执行初期,尽快找到让交易链条上各方能够共赢的成熟模式至关重要,不仅要从房源本身的质量着手,提供优质住房,还要在交易流程、搭建平台等方面做好“针线活”。“对政府而言,优化流程是必要的,抵押过户是很好的突破口。如果有了抵押过户,二手房还有贷款没还,也可以过户,中间的包括贷款赎楼、取消抵押、过户再办抵押等流程可以在后台一次性完成。”

李宇嘉还表示,需要搭建一个强有力的平台,建立“以旧换新”的房源库。只有大家看到的是“真房源、真客户、真价格”,才能更好地匹配供需,降低交易的信息成本。与此同时,如果还能减免税收和经纪费率,给予新房价格折扣,就可以更好地促成交易。



(来源:综合央视新闻、新华社等)