

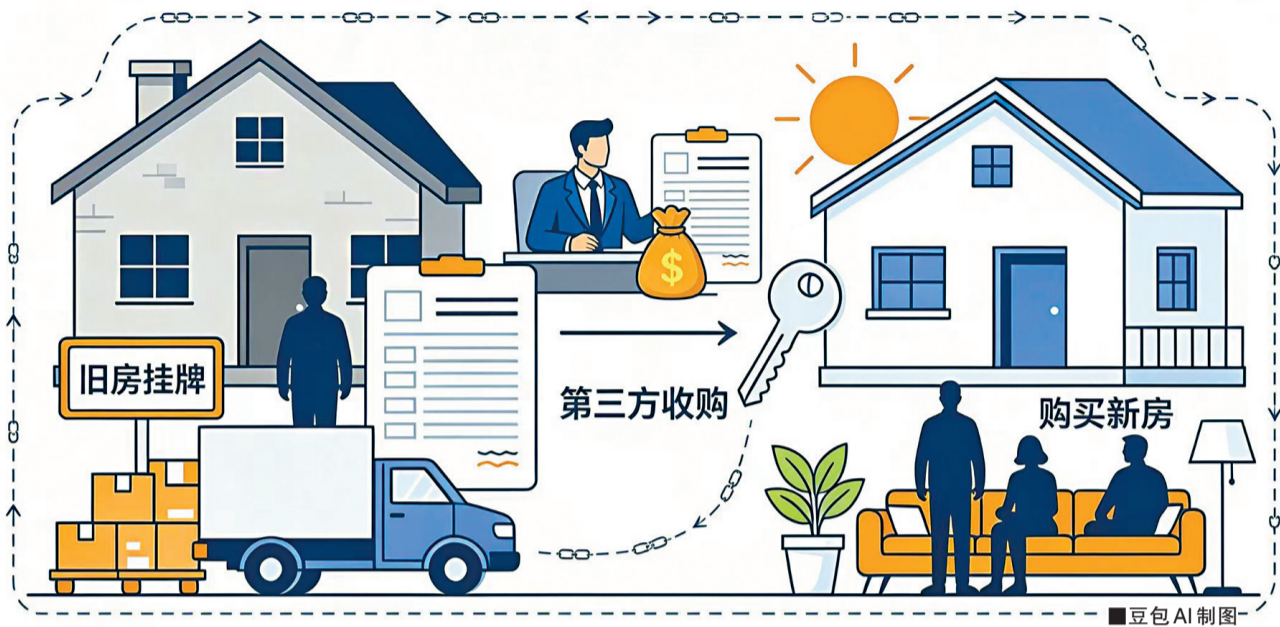
城事

广州 首例签约!

老房子挂了快一年都没卖出 “卖旧买新”后一个月搞掂新房

老房子挂了快一年都没卖出,广州“卖旧买新”试点启动后,居民陈先生不仅卖了旧房,连新房都买好了!6月25日,广州举行居民商品住宅“卖旧买新”试点首例签约活动。陈先生与旧房收购企业广州安居集团、新房开发商广东保利签下合约。据记者了解,广州商品房“卖旧买新”试点已满一个月,成功落地3例,这意味着广州在畅通一二手住宅置换链条、筹集保障性住房领域实现新突破,提供了可复制、可推广的试点实践。

■新快报记者 王彤



■豆包AI制图

仅1个月内 居民搞掂卖房买房

活动现场,居民陈先生作为“卖旧买新”试点的首例换房人,与广州安居集团下属广州安居资产经营有限公司签订二手住宅收购协议,与新建商品房开发企业签订认购协议,标志着“卖旧买新”试点首例全流程落地。

“我的老房子是海珠区的一个两房,楼梯楼,楼龄20年左右。我去年底就开始挂网出售,大概挂了8个月,看房的人有,但一直没有合适的买家。前段时间看到广州以旧换新的活动就报名了,过审后,安居集团对我的挂网价进行初次评估后表示,挂牌价格稍微高了一点。他们给我提供了一个价格区间,可以接受也可以退出。我选了区间最高价,顺利通过了,这个通过价跟我的挂牌价差百分之十几,单价面积跟我们小区其他业主的成交价差不多。”陈先生向新快报记者详细讲述了换房经历。整个置换流程清晰高效,全程历时约1个月,大幅节约了他的时间和精力。陈先生说:“以前怕旧的卖不掉,新的不敢买,现在国企直接收购,我心里就有底了。”

陈先生的新房也在海珠区,距离老房不远,距工作单位更近点。最重要的是,居住品质大大提升,从楼梯楼变电梯楼、二居室变四居室,实现了他改善生活的需求。

报名众多 小户型老旧房源占比较高

广州安居集团投资开发部负责人胡璇格告诉记者,截至目前,“卖旧买新”试点已成功落地3例,分别位于海珠区和荔湾区。收购的旧房均位于广州中心城区、环城高速以内,靠近地铁

站点,交通便捷,周边各类生活配套成熟,建筑面积也符合保租房运营要求。

据了解,“目前报名人数众多。海珠区和荔湾区报名的比较多,60~70㎡左右的老旧房源占比较高。”胡璇格说。

现场,开发商代表广东保利项目营销负责人黄泽楷表示,自4月广州发布“穗八条”、5月以旧换新试点启动以来,公司旗下商品房项目的客户咨询量已出现显著增长。他同时透露,针对参与“卖旧买新”模式的购房客户,企业将配套推出专项优惠与购房补贴,进一步打通置换链条。

国企市场化收购 全流程安全规范

胡璇格表示,“卖旧买新”是激活市场的交易模式创新。收购后的旧房将优先用于保障性住房、人才公寓等用途,重点服务新市民、青年人等群体的住房需求以及城市自主更新项目的居民腾迁,真正实现“改善有支持、保障有来源、市场有循环”。

胡璇格提醒居民们,评估费不用掏。以旧换新试点工作采用市场化收购方式,通过两轮评估确定收购价格,第一轮是初次询价评估,根据房源信息确定大致区间范围;第二轮是复核评估,上门踏勘确定最终评估价格。同时,遵循“双方自愿”原则,居民如对评估价格不满意可选择不出售,全部评估费用由安居集团承担,未签收购协议前业主可无条件退出,无需承担任何成本。

在操作流程上,试点采用第三方托管资金机制,确保资金安全,让居民更放心更安心。由中国建设银行作为资金托管机构,切实保障换房人及企业的资金安全,确保整个流程规范、安全、可控。



支持多套旧房换一套新房 可同步享受“穗八条”专项补贴

问:评估机构怎么选择?

答:广州安居集团依法依规选聘六家具备相关资质的第三方评估机构,换房人通过经认证的摇号系统随机选定一家,全程公平公正。开展两次评估(初次询价评估+复核评估),换房人不能自己指定评估机构。价格不满意,只要还没有签订旧房收购协议,随时可以自行退出。

问:房子目前有租约,还能参与吗?

答:可以正常报名参与。建议一定要提前和租客沟通协商好租赁事项。正式签旧房收购协议时,需与广州安居集团就租赁关系达成一致。

问:180天内没买到新房,会怎么处理?

答:从签订旧房收购协议当天开始算180天,包含周末、法定节假日(按自然日计算)。到期还没完成新房网签,会按照旧房收购协议约定,扣除旧房收购款的20%作为违约金,剩余款项支付给换房人。务必把控好时间,可以提前选好心仪楼盘,降低违约风险。

问:房子还有贷款,能用卖房的钱还贷解押吗?

答:不可以。有房贷/抵押的房子可以先报名,但须在旧房收购协议的约定时间内解除抵押。不可以使用收购资金赎契解押,需要换房人另外筹措资金,提前办理解押手续。

问:新房总价可以比旧房卖出总价低吗?

答:不行。
新房总价不能低于所有旧房的收购总价,选房时一定要算好预算。

问:支持多套旧房换一套新房(卖多买一)吗?

答:支持。不管是两套还是多套

旧房,都可以合并置换一套新房,办理流程 and 单套置换一致。新房总价不能低于所有旧房的收购总价!例如:一套旧房的收购价120万元、另一套旧房的收购价80万元,则新房总价要不低于200万元。

问:支持“先买后卖”吗?已购买新房还可以参加吗?

答:不支持!需在签订旧房收购协议之后进行新房网签。如您已选定意向新房,可与开发商沟通好付款节奏,在完成网签前参与本次试点。

问:旧房收购款比新房首付多,多出部分可以退回换房人吗?

答:不可以。为了保障资金安全,设置了专款专用的规则,旧房款将全额定向支付给新房开发商,换房人要在此前提下合理配置资金方案。例如:新房总价300万元,旧房收购款100万元全部都会支付给开发商。不能把100万元收购款拆分为“45万元首付给开发商、其他55万元退回”。

问:能领“穗八条”卖旧买新专项补贴吗?

答:可以。本次试点可同步享受“穗八条”专项补贴,申请人可通过市住房和城乡建设局官网“卖旧买新”专区申请。

问:房子过户后,想暂住一段时间过渡怎么办?

答:按照协议约定时间准时搬离交房。如果确实需要短期居住过渡,可以主动和安居集团协商沟通,其可以视实际情况提供返租服务。

问:置换的新房,能直接登记在直系亲属名下吗?

答:没问题!请在报名时将意向购房人填写为直系亲属(直系亲属范围是指换房人的父母、配偶、子女)。



■6月25日上午,广州安居集团举行居民商品住宅“卖旧买新”试点首例签约活动。

新快报记者 毕志毅/摄