

# 多地开展住房“以旧换新”

## 聚焦三种模式



机构数据显示,截至目前,全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”,主要包括直接收购用作保障房、通过与中介合作加快旧房出售并购买新房、对相关购房者发放契税补贴三种方式。

业内人士认为,目前挂牌出售二手房的客户,不少有改善性换房需求,而卖房难、周期长、折价多等因素成为换房的障碍。推出“以旧换新”政策,可以减少居民换房障碍,推动房地产行业平稳健康发展。

### 住房“以旧换新”关注度高

近期,上海、深圳等城市出台住房“以旧换新”相关政策,引发市场高度关注。

上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业协会联合倡议,在上海全市发起商品住房“以旧换新”活动。据了解,首批参加倡议的房地产开发企业20余家,房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个,主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。

据了解,上海本次“以旧换新”活动,主要针对计划出售二手房并购买新房的居民。购房居民先与房地产开发企业达成购买新房意向,再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易,旧房成功出售后按约定完成新房交易。参加“以旧换新”活动的房地产开发企业承诺,在一定期限内,旧房未成功出售的,购房居民可以无条件“退房退款”;房地产经纪机构承诺,对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。

此前,深圳市房地产业协会同深圳市房地产中介协会联合发布通知,面向市区区域内所有计划出售二手房住房

(旧房)并购买新建商品住房(新房)的居民(换房人)开展为期一年的活动。活动流程包括报名与登记、签署相关协议、旧房挂牌出售、新房选购与签约等。

通知提出,房地产开发企业、中介机构与换房人进行面对面沟通,签署协议,明确活动细节和各方权益。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”(建议不少于90天),如旧房未售出的,换房人可无条件解除协议,无需承担违约责任。

### 促进置换需求释放

中指研究院监测数据显示,截至目前,全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”。业内人士预计,2024年将有更多城市出台配套政策,进一步促进置换需求释放。

从各地推出的“以旧换新”模式看,主要包括收购、帮卖和补贴三种类型。

其中,“收购”主要指的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住房“以旧换新”的主流。“帮卖”指的是房企联合经纪机构对旧房优先推荐,若一定期限内旧房售出则按流程购买新

房。“补贴”指的是对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭给予一定补贴,并成为一些地方政府促进住房“以旧换新”的重要举措。

对于出台“以旧换新”政策的背景,业内人士认为,目前挂牌出售二手房的客户,不少有改善性换房需求,说明改善性住房需求有很大的扩展空间。同时,卖房难、周期长、折价多等因素成为换房的障碍。推出“以旧换新”政策,可以减少居民换房障碍,推动房地产行业平稳健康发展。

### 三方联动推行交易新模式

不少地区推出的“以旧换新”政策包含“收购”“帮卖”“补贴”中的多种形式。

武汉日前发文推行“卖旧买新”交易新模式。2024年12月31日前,对出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房,或购买新建商品住房后12个月内出售原自有住房的家庭,由购买新建商品住房所在区财政部门对其出售原自有住房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助。组织金融机构提供长期低息贷款,支持符合条件的企业收购置

换购房家庭的自有住房,用于市场化租赁住房、保障性租赁住房和拆迁安置房等。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、购房者三方联动,实现旧房“先卖”、新房“优买”。各区可制定“卖旧买新”优惠措施支持置换购房家庭购买本辖区新建商品住房。

此前,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)》,通过国有保障房运营公司收购和市场化交易两种方式,推进郑州市内八区有改善性住房需求的群众安全、高效、快速完成换房目的。

对于“卖旧买新”的具体操作和进展,郑州城市发展集团有限公司相关负责人告诉中国证券报记者,目前已经有收购的房源,但还在走流程。收购的房源首先需要比较新,另外对房源位置有一定要求。收购后的房源主要用于人才保障房的出租,目前由郑州城市发展集团有限公司自持。收购旧房和新房预定可以同时进行。收购的房款会直接交给“以旧换新”对应的新房开发商,不会直接给购房者个人。

据《中国证券报》

自然资源部:

## 充分对接住房建设需求 严格落实供地调控机制

据自然资源部消息,为了适应房地产市场供求关系,自然资源部近日印发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》(以下简称《通知》),强调加强部门协同联动,严格落实对应去化周期的住宅用地供应机制,遏制部分城市住宅用地供应不合理增长。

《通知》从做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接、合理控制新增商品住宅用地供应、继续大力支持保障性住房用地的供应、严格执行住宅用地收回的有关要求、层层压实责任等5方面进行部署。

《通知》主动对接住房建设需求,要求各地按照以人定房、以房定地的原则,统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排。在编制年度住宅用地供应计划时,与当地的住房发展年度计划相衔接,严格落实“以需定供”,统筹安排全年的住宅用地供应,促进房地产市场供求关系健康稳定。为了合理控制新增商品住宅用地供应,《通知》要求各地根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局和结构,完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。各地商品住宅去化周期、盘活存量住宅用地数据按季度动态更新。

据介绍,近年来,自然资源部建立了对应商品房去化周期和土地存量的住宅用地供应双向调节机制,要求因城施策安排住宅用地供应,凡商品住宅去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市,应当从严控制商品住房用地供应规模。《通知》就此进一步部署,要求各地在年内实施供地的过程中,严格对照最新的商品住宅去化周期,及时调整商品住宅用地供应量。特别对于库存压力大、去化周期超长(超过36个月)的城市,要暂停新增商品住宅用地出让,同时下大力气盘活存量,坚决遏制存量土地不合理增长态势。对于其他去化周期较长(18个月~36个月之间)的城市,要按照“盘活多少、供应多少”的原则,根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限,合理控制其商品住宅

用地出让规模和节奏,确保存量不增加,逐步盘活消化。

《通知》还强调,各地要根据保障性住房建设计划,在供地计划中优先安排,应保尽保,要求多措并举统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地,其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应;以市场化方式出让用于建设可售商品住宅的,应按照《通知》要求实行供地调控。

为了加大闲置土地处置和存量用地盘活,《通知》要求依托土地市场动态监测系统,掌握超期未动工两年以上住宅用地底数,持续动态更新,拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施,建立台账,实行销号管理。对于超期未动工两年以上的闲置住宅用地,该收回的要依法收回。

《通知》明确,市、县自然资源主管部门要严格落实住宅用地供应主体责任,加强组织领导和部门协同,科学编制供地计划,落实住宅用地供应调控要求,依法依规做好购地资质、资金监管,积极配合有关部门防止融资平台公司违规拿地、防范政府隐性债务风险。省级自然资源主管部门要加强对地级以上城市、地州盟所在地及重点县(市)住宅用地供应工作的指导监督,采取有效措施督促落实住宅用地供应要求。一方面,严格控制商品住宅去化周期超18个月的城市商品住宅用地供应,抑制存量住宅用地不合理增长;另一方面,要按季度核查市县落实供地计划和住宅用地供应调节机制的情况并在省内通报,通报结果同时报自然资源部。

据悉,自然资源部高度重视做好住宅用地供应工作,指导各地充分保障住房建设需求,因城施策,合理安排住宅用地的供应总量、结构、布局和时间,稳定市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。自然资源部在加强对新增住宅用地供应工作指导的同时,也积极研究盘活存量、优化结构、提升品质、助力转型等方面的政策措施,以更好满足人民群众刚性和改善性住房需求,促进房地产高质量发展。

据人民网

## 中央财政支持开展城市更新示范工作

### 促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变

新华社电(记者 申铖)自2024年起,中央财政创新方式方法,支持部分城市开展城市更新示范工作,重点支持城市基础设施更新改造,进一步改善城市功能、提升城市品质、改善人居环境,推动建立好社区、好城区,促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变。

记者6日从财政部了解到,财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅日前发布通知,明确了上述安排。

根据通知,财政部会同住房城乡建设

建设部通过竞争性选拔,确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市开展典型示范,扎实有序推进城市更新行动。中央财政对示范城市给予定额补助。示范城市制定城市更新工作方案,统筹使用中央和地方资金,完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策,结合开展城市地下管网更新改造、污水管网“厂网一体”建设改造、市政基础设施补短板、老旧小区更新改造等重点工作,不断推进城市更新工作。

城市更新示范工作支持对象是地级及以上城市。2024年,每省(区、市)可推荐1个城市参评,首批评选15个示范城市,重点向超大特大城市和长江经济带沿线大城市倾斜。

通知提出,力争通过三年示范,城市地下管网集约敷设水平和安全性稳步提高,生活污水收集处理效能显著提升,市政基础设施短板弱项得到有效改善,持续推动老旧小区宜居环境建设,满足人民高品质生活需要,并形成可复制、可推广的模式和经验。

## 访客增多 成交回暖

### 限购政策优化后北京、天津、成都“五一”楼市见闻

成都全面取消限购;天津取消本市户籍居民在市内六区购买120平方米以上新房限制;北京在执行现有住房限购政策的基础上,允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房……“五一”前夕,三地先后优化调整楼市调控政策。记者“五一”假期走访了解到,随着楼市政策持续优化调整,三地房地产市场有所回暖。

在北京北京市海淀区北五环外的某新楼盘,记者4日看到,该楼盘售楼处的大厅沙发上几乎坐满了人。售楼处置业顾问霍先生告诉记者,“五一”期间看房的人很多,尤其是假期前两天,15个销售人员接待不过来。

“五一”前我们刚开盘,假期过后近300套房源已售出过半。”该楼盘销售负责人介绍说,“从购房者类型看,目前刚需和改善性需求都有。80平方米的小户型和120余平方米的大户型最受欢迎。此次新政策对于释放购房需求有一定作用,最近有不少因为放开了限购政策而来看房的客户。刚需是在周边工作的‘90后’,他们买房不仅考虑地段,对于楼盘品质和配套也有较高要求。”

北京二手房市场上,看房的人也明显多了起来。“五一”咨询量和成交量都多了。我们系统内这几天成交额排在前列的,近一半房源是来自五环外地区。”刚接待完客户的一名经纪人对记者说,相比去年“五一”,

今年市场明显回暖,目前他正在积极拓展客户。

北京市民陈莉对记者说,她家已有两套住房,这次政策出台后可以在五环外多买一套,所以打算去看看有没有合适的改善型住房。“房价已经调整了一段时间,我们准备适时‘出手’。”

在天津,记者“五一”假期走访多个楼盘的售楼处发现,访客量有所增长。

位于天津市河西区的“体北鲁能公馆”,均价每平方米55000元,定位为改善型项目。一位销售人员告诉记者,今年楼盘销量下滑明显。新政策推出后,来访量和下单量有所增长。假期第一天他接待了近20位客户。客户主要关注到新政策中取消120平方米以上住宅的限购,信心和预期有所提振。

天津二手房市场的变化也较为明显。5月1日至5日,天津贝壳二手房合计成交877套,同比增长38.55%,环比增长0.34%。德佑房地产中介一名业务员告诉记者:“假期前4天我经手成交了两单,还有一单正在谈,都是二手房。”

在成都,新房市场在“五一”期间热了起来。“成都的新楼盘项目多,户型多样,不少开发商都有折扣和优惠,我们正在考虑购买一套养老房到成都与女儿一家团聚。”来自山西省的张美芝得知成都不再审查购房资

格,特意在“五一”期间前往多个楼盘了解情况。

成都住宅与房地产业协会、成都市房地产开发企业协会举办了2024“安家成都·安逸生活”成都房产精品展。保利发展、华润置地等30多家房企、超300个楼盘项目参展。记者看到,“五一”期间成都不少开发商推出了一“一口价”特价房源、限时优惠房源、购房大礼包等促销措施。

“我们采取了‘五一’特价房和成交送家电措施进行促销。”成都越秀房地产开发有限公司营销负责人魏俊青向记者介绍,该公司“五一”期间日均成交套数环比上涨80-150%,累计成交超过3.5亿元。

记者观察到,以成都家庭首套房贷款100万元、按30年混合贷等额度本息贷款为例,与2019年至2020年成都房贷高点首套房五年期以上6%的利率相比,目前月供从5252.58元降至4306.27元,还款总支出将减少34万余元。

链家数据显示,今年“五一”期间北京二手房日均成交量同比增长43%,成都、天津分别同比增长28%、19%。

业内人士认为,随着国家层面支持刚性和改善性需求的一系列改革措施持续发挥作用,地方政府充分运用调控自主权,因城施策,优化调整房地产政策,市场预期正逐步改善。

新华社电

## 加入光盘行动



中宣部宣教局 中国文明网