

# 淄博购房“以旧换新”问得多操作难

两家协会发起的活动“试水”一周,对当地楼市拉动效果尚不明显

记者 张文珂

## 淄博购房“以旧换新”搅动市场

淄博“以旧换新”省心购房活动掀起不小的波澜。

所谓“以旧换新”,即旧房换新房,基本流程为:房地产经纪机构与意向客户沟通置换需求,签订房地产经纪服务合同后,意向客户前往与房地产经纪机构合作的新房楼盘选定新房,与房地产开发企业、房地产经纪机构签订三方协议,并交纳新房意向定金。房地产经纪机构对存量住房进行查证、验房、实勘等,最后,意向客户完成新房购买手续。

在楼市焦灼的当下,按照活动主导方的愿景,这一招数或将加速存量住房销售成交,满足购房者置换需求,进而助推淄博房地产市场有序发展。消息一出,市场很快给出积极反馈。

9月13日上午,齐鲁晚报·齐鲁壹点向多家房地产经纪机构询问,均得到了咨询量大幅上升的回答。

身为“以旧换新”活动的参与方之一,山东玖易房地产代理有限公司项目负责人程盛告诉记者,目前,很多客户咨询这一活动,“合作项目海德公园、绿城·春风瑞园、润景湾、盛安美郡等楼盘,都有不少人打电话咨询。”

“相比自行出售旧房的业主,此次参与‘以旧换新’的客户,我们中介机构也会拿出更多资源,开启绿通服务。比如,针对这些房源,优先在自媒体账号上进行推介,再比如,可以找人对房屋进行查验、保洁等服务。”程盛介绍。

与中介机构一样,淄博房地产开发企业也忙碌起来。在南益·名士华府项目,记者了解到,咨询“以旧换新”的意向客户确实不少。该项目工作人员称,这几天,陆续有订房的意向,“但因为二手房出售周期过长,目前还没有因该倡议活动成交的房源。”

据悉,目前,南益·名士华府项目可保留的交易周期是60天。

不过,在兔巴哥·海棠悦府项目那里,记者得到了“咨询量不是很大”的回答。该项目工作人员称,截至12日,意向签约房源仅为1组。

同样,金城荣基·柳泉书院项目案场一名工作人员也表示,他们项目目前仅剩五六十套房源,限于楼层等因素,真正到访的客户并不多。据她了解,他们的合作中介,在销售二手房过程中会优先推介,给予一些资源扶持。

也有房地产开发企业担忧,通过“以旧换新”活动锁定房源,不仅会延长成交周期,更可能出现的情况是,若在规定时间内,意向客户的二手房没卖出去,还会耽误被锁定的新房出售。

## 淄博“省心购”举措并非首创

事实上,淄博“以旧换新”省心购房举措并非首创。

有知情人士对记者表示,此次淄博以协会出面发出的“以旧换新”倡议,类似前期贝壳在济南推出的“焕新购”模式。

所谓“焕新购”,是针对有“卖旧换新”需求的购房者推出的新交易模式,可以帮助购房者提前锁定意向新房,加速旧房售出。

“你可以这样理解,淄博推出的



9月6日,淄博市房地产开发协会和市房地产经纪与评估协会联合发起“以旧换新”省心购房活动,全市首批12家房地产开发企业和房地产经纪机构代表签署合作协议。这被当地房地产市场誉为“加速存量住房销售成交关键一招”,引发广泛关注。

记者调查发现,“新政”落地一周,楼盘来电量、到访量明显增多,但这一类似行业倡议的“试水”,对当地楼市的拉动效果尚不明显。

“以旧换新”,仅仅是购房者可以在交定金之后,二手房出售期间延期交首付,期限根据楼盘不同,大概在1至3个月,如果卖不掉二手房,可以将定金要回。”淄博二手房中介从业者王强(化名)称,现在看,效果肯定会有,但毕竟是市场行为,还得看市场反馈。

记者查阅获悉,国内其他城市也曾推出过“以旧换新”活动。今年3月份,深圳一楼盘推出“以房换房”活动,以开发商的公寓房换业主的住宅房。不过,这一尝试饱受质疑,被认为是开发商花样促销的“噱头”。

9月7日,“南京发布”微信公众号发布了《促进房地产市场发展南京最新举措》,共涉及六项措施,其中一项即“卖旧换新”。目前,南京这一政策效果如何,也正在被市场检验。

记者注意到,相比线下交易市场的看似“平静”,淄博这项倡议活动在互联网上引发较大波澜,诸多自媒体账号相继解读。

对此,淄博某不愿具名的地产研究机构称,淄博市面上所谓的“以旧换新”活动,仅仅是为房地产开发公司、房地产经纪机构和意向客户三方搭建一个桥梁,并没有政府部门介入。

“是我们在调研过程中,了解到房地产销售过程中存在的痛点,并不是大家理解的有政府兜底政策,这仅仅是一个倡议活动。”相关人士表示。

不过,尽管如此,“以旧换新”省心购房活动,还是得到了淄博房地产开发企业和房地产经纪机构的积极响应。

数据显示:第一批合作信息已涉及42个楼盘和5家经纪机构。据了解,相关单位将响应行业倡议,按照客户需求不同,研究制定合理的房屋置换方案,做好房屋置换全流程工作。

贝壳(山东)互联网有限公司副总经理李斌表示:“该活动从购房者真实需求出发,以‘旧房换新房’是一项惠民利民的举措,将助力满足更多购房者对美好生活的追求。”不过,王强认为,能否成功“换新”,还得看价格,如果二手房售价不高于市场价,很难快速出手。

“想尽快卖掉房子,业主就得把心理预期放低,毕竟现在二手房行情摆在面前,指望二手房卖高价,不现实。”程盛给出了相同的观点。

## “以旧换新”省心购有5个步骤

1.房地产经纪机构与意向客户沟通置换需求,签订房地产经纪服务合同。

2.意向客户选择与房地产经纪机构合作的新房楼盘选定新房。

3.房地产开发企业、房地产经纪机构和意向客户签订三方协议,并向新房项目交纳新房意向定金。

4.房地产经纪机构对存量住房进行查证、验房、实勘等。

5.意向客户完成新房购买手续。

## “以旧换新”看似新颖效果或低于预期

“招数也好,政策也罢,一切还需要数据论证、市场检验……”淄博住建部门一名人士表示。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者了解到,此前推出过类似活动的城市,效果往往不及预期。

“整个楼市低迷形势并未得到扭转,‘以旧换新’看似新颖,但各方都不要抱太大期望。不过,这种尝试是值得肯定的。”淄博房地产一从业人员给出这样的判断。

中国房地产指数系统百城价格指数显示:8月,淄博新建住宅价格环比下跌0.03%,二手房住宅价格环比下跌0.28%。“二手房市场不景气,即便‘以旧换新’,还是会有二手房卖不掉,导致交易无法完成。”山东易韬置业顾问有限公司运营总监崔汶彬分析称。

山东明晨置业顾问有限公司董事长张华元也表示,淄博的这一活动,是本地行业、协会倡议的,缺乏政府部门明确参与,权威性和政策保障不够。

“不过,也不排除因为这次活动引发社会关注,政府相关部门会介入引导‘以旧换新’活动。”崔汶彬说。对此,张华元表示,不排除将来存在政府出台兜底新房换购的政策的可能。

事实上,不仅本土房产从业者有如此期待,国内知名房产自媒体账号也对这一活动展开分析。比如,“子木聊房”表示,若真像坊间所传,如果政府能兜底旧房,这会将房屋流动起来,真正加速地方经济回暖的最佳办法。

无论采取哪种方法,如果是政府层面兜底旧房,那就相当于搭建了一个定向的流通市场,把原先分散的、不具备流通性的房屋,拆分整合成有流通价值的资产。“房子流动起来,土地、建材、家具、家电、装修等行业也会在流动中加速回暖。”张华元称。

此外,放眼房地产市场,除淄博市场推出前述倡议活动,省内的济南、青岛两市已在政策层面取消限购,并优化住房上市交易年限。

这当然利好当下的购房者,加上9月25日,满足条件的存量首套住房贷款利率即将下调,届时房地产市场还会出现哪些变化,市场终会给出答案。

## ■延伸阅读

近日,“淄博购房可以旧换新”举措引发广泛关注。有人认为,淄博又放“大招”,将有效激发当地房地产市场活力;也有人觉得,没有任何一方付出“真金白银”让购房者获实惠,对该举措可能带来的实际意义持怀疑态度。

## 是噱头还是“福利”

易居研究院研究总监严跃进表示,此类举措利好一、二手房的盘活,具有非常好的价值。同时,此类做法对于房企加快去库存,更好解决改善型住房消费需求等都有积极作用。

中原地产首席分析师张大伟则表示,他也关注到淄博倡导“卖旧买新”的相关措施,但并未发现其中有让购房者实际获得“福利”的点,更像开发商搞的“花哨”营销策略。

淄博市房地产经纪与评估协会工作人员介绍,“以旧换新”省心购活动并非淄博“首创”,济南、青岛等很多城市,早前就有了类似举措。

张大伟表示,如果“卖旧买新”的做法没有减免税费或政府补贴等“真金白银”的措施配合,最后无非陷入以“卖不出去的二手房”去置换“卖不出去的一手房”。

因,该举措提出,锁定房源一到三个月,签约二手房卖不出去的话,还要退定金,开发商拿好销售的房源去参与这项活动,反而会因为可能要退定金而影响销售。

## “以旧换新”合算吗

记者在淄博公示的“以旧换新”联系人中,随机选择的一位联系人张霞(化名)接听了电话。张霞说,在这项活动推出的第二天,就有一位购房客户主动拨打公示电话,参加了这项活动,在高新区选择了一套单价1万元、155平方米的房子,将自己在市区的两套无电梯二手房挂卖。

严跃进认为,一般更有效的“以旧换新”,不是简单的中介帮忙卖二手房和帮忙买新房。和过去交易的重要区别是,对于此类二手房出售要有兜底机制,即肯定可以出售,或者说会有相关机构来持有,这才会让通过“以旧换新”成功实现换房的确定性增加。

记者在淄博“以旧换新”省心购公示的联系人中,随机选择的另一位联系人王山(化名)也接通了电话。王山表示,参与“以旧换新”省心购房活动的好处有三:一是二手房卖不掉,定金可以退,不受损失;二是参与活动的二手房,会被机构优先推荐,因为中介一旦在活动中促成一笔“以旧换新”,同时可以赚两笔佣金;三是一些参与活动的开发商让利,降价最高的楼盘可以达到10万元。

王山还表示,一些特价房是无法参与让利的。因为当地政府有“限价”政策,即便开发商愿意降价销售,房价低于政府限制的范围,也会无法“网签”。

王山说,他们作为售楼平台,对于参与“以旧换新”省心购却一直没卖出去的二手房,经过第三方进行评估后,可以收购持有,但价格一般会低于市场价10%—20%左右。

## “以旧换新”会带火房价吗

“房产不会有大的涨价”,张大伟说,目前房地产市场现状的促成因素非常复杂,一些“不疼不痒”的政策,短时间很难起到明显效果。因为国家会长期坚持“房住不炒”政策,需要在房价控制合理前提下,激发市场活力。虽然貌似这是一对消彼长的矛盾,但这才真正考验政策制定者的智慧。

张大伟表示,“卖旧买新”政策如果包含贴息、降息、免税费等系列“真金白银”政策,让购房者切实得到实惠,就有可能真正起到盘活房地产市场的作用。

张大伟说,为进一步激发房地产市场活力,各级政府、机构不断出台各种政策、举措。但是,“房住不炒”的前提不变,房价原则上不会大涨,广大购房者不能抱有“炒房”心态,否则将会得不偿失。据中新社国是直通车

『卖旧买新』措施 还需更多含『金』量

专家:让购房者切实得实惠,才能真正盘活市场