

# 住房如何“以旧换新”?各地模式不同

主要有中介帮卖和国企收购两种,更多优化措施有望推出

## 政策成效初步显现 多地扩大房源范围

今年5月,广州花都区在广州率先推出住房“以旧换新”活动。截至目前,已有超过400组意向买家咨询“以旧换新”政策,首批参与“以旧换新”的客户,目前已完成签约登记。按照花都的计划,通过此次“以旧换新”,花都区将推动一二手房联动,提升楼市活跃度。

在5月17日发布的新政等利好消息与住房“以旧换新”活动落地的多重影响下,合富研究院监测数据显示,5月20日至5月26日广州一手市场来访量环比增长8%,成交量环比增长13%,市场回暖迹象进一步显现。

相比广州,南京住房“以旧换新”活动则已进入2.0阶段。4月底,南京发布关于开展存量住房“以旧换新”试点活动的公告,首批试点限额2000套,由于反响还不错,近日又启动了第二批“以旧换新”住房消费活动,推出了21个项目2780套房源。

南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩表示,推出这个试点活动以来,他们的来访量和认筹量大幅增加,能达到之前的3到4倍。

截至目前,全国已有上海、广州、深圳、郑州、武汉、苏州、南京等70多个城市推出相关政策,支持住房“以旧换新”。其中,像南京、武汉、广州等城市,目前还对政策进行了跟进调整,发布了第二批“以旧换新”活动名单,扩大了“以旧换新”房源范围。

## 解决实践中的堵点 因地制宜进行优化

除了在试点的基础上扩大住房“以旧换新”覆盖范围,一些地区还针对住房“以旧换新”实践中出现的堵点,对有关政策展开优化。

“在住房‘以旧换新’中,做好‘带押过户’等相关举措的配合既能节约时间,又降低成本。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者,在当前的过户模式下,“以旧换新”的参与者需要经过“赎楼”和再次办理抵押贷款等多个流程,对置换链条的畅通带来了一定影响。

记者注意到,针对这一住房“以旧换新”流程中的堵点,已有地区进行了针对性疏通优化。江苏6月6日发布的《关于做好商品房住房“以旧换新”不动产登记服务的通知》(以下简称《通知》)中就提到,积极推广“带押过户”和预告登记,实现新旧房屋转移、新房抵押设立、旧房抵押注销等手续无缝衔接,降低交易成本,保障交易安全。

此外,《通知》还推出优化登记信息线上线下查询服务,增设“以旧换新”服务专窗等举措,聚焦换购双方实际需求,促进住房“以旧换新”政策更好实施见效。

## 支持“以旧换新” 不少城市出台补贴政策

各地根据当地特点,采取了不同的“以旧换新”模式。记者梳理后发现,各地支持“以旧换新”主要是两种模式:

一种是中介帮卖旧房模式,就是房企联合中介机构对旧房优先进行推广销售,如果一定期限内旧房售出,则按流程购买新房。

第二种则是国企收购旧房模式,就是由国资平台直接收购业主手中的旧房用作保障性住房,这样业主可以直接去购买新房。

除了这两种模式之外,不少城市还出台了补贴政策,就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

住房“以旧换新”,就是指由政府指定的机构或房地产企业通过收购、置换、补贴等方式,鼓励和帮助已有住房的居民卖旧换新。截至目前,全国已有超过70个城市陆续推出住房“以旧换新”政策,期望以此来激活房地产市场。目前一些城市的“以旧换新”措施已经产生了一定效果。



广州市花都区在广州率先推出住房“以旧换新”。图为花都区映花悦府销售中心。 据央广网

的购房补贴。

“从现在在很多地方的反馈来讲,市场的表现总体还是积极的。一些大城市最近推出了一些‘以旧换新’的项目,报名人数远远超过了房企的预估。有一些开发商反馈,随着‘以旧换新’工作的推进,客观上对开发商的新房客户带来积极的作用。”易居研究院研究总监严跃进说。

## 国企收购模式创新 主要用于保障性住房

对于很多想换房的人来说,国企收购是一种比较新鲜的模式,到底是如何进行呢?

在武汉硚口区,通过政府搭建的平台,相关国有企业将老房子收购。目前,当地刚刚对“以旧换新”的项目库进行了扩容,筹集了8个开发商,包含10个在售新房项目。同时,还对相关政策进行了进一步调整,旧房面积由最初的120平方米以下调整为140平方米以下,老旧房屋价格从不得高于所购新房总价的70%,调整为不得高于所购新房总价。此外,原来的一套存量房只能置换一套新房,现在调整为最多允许三套房源置换一套新房。

假如购房人选中了一套总价210万元的新房,应该如何操作呢?

对此,武汉市硚口区城市更新安居供应链有限公司工作人员张晶介绍:“(假如)他的旧房评估价格为90万元,我们会对他出具一个有效期三个月的购房消费券,他就可以凭消费券,与开发商及我们签订一个三方协议,同时,他再完成一个新房的购房销售协议就可以了。我们向开发商支付90万元,剩余的款项(120万元)就由业主自行补齐,或者是办理相关的贷款手续。”

按照武汉市硚口区的要求,目前“以房换房”仅限硚口区内成套旧住宅置换区内的新房,有清晰独立的不动产权。有意愿的市民报名登记并缴纳5万元的购房意向金后,就会有专业的第三方评估机构上门估价。

“我们在平台上提供了相应的置换房源,客户可以根据自己的需求,对价格、面积、区位进行自由选择。”张晶说。

记者了解到,硚口区“以旧换新”,收购来的二手房未来主要用于保障性租赁住房等。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长吴璟认为,这种模式的一个可取之

处是,它提供了保障和市场两个供应体系之间的一种可能的结合点。“对于保障性住房的供应来讲,如果我们完全用新建的模式,区位条件比较好的地块其实是相对稀缺的,而且完全从零开始建设,需要的周期也比较长。这种模式,它是针对现在市场中存在的问题,提出了一种创新的解决方案。”

## “以旧换新”政策 仍有优化空间

住房“以旧换新”被看作打通一、二手房置换链条、助力房地产去库存的重要方式。在业内人士看来,未来这一政策还有进一步优化调整的空间。

从目前市场的反映情况看,各地住房“以旧换新”政策实施效果不尽相同,各地购房者对于由国企出面回购旧房的模式,反响要更加积极一些,而像中介帮卖模式和直接补贴的方式,目前来看,对住房销售的拉动作用还有待做进一步观察。

吴璟说:“我觉得这种国有企业收储的‘以旧换新’模式,如果要真正发挥作用,第一是在市场中能够占到一定的份额,如果规模太小,它的作用就发挥不出来。第二是要具备可持续性,这不应该是昙花一现,或者只是一两个月做了一点。”

“从今年年初到现在,各地积极推进住房‘以旧换新’,在消化存量和优化增量方面也取得了一定成效。”严跃进表示,近日召开的国常会再次强调“去库存、稳市场”,未来住房“以旧换新”可以在助力合理释放住房需求的基础上,和去库存相关工作进行更紧密结合。

6月7日召开的国务院常务会议提出,“着力推动已出台政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”。在这一背景下,各地住房“以旧换新”有望进一步加大实施力度。

“国企‘以旧换新’模式在推动库存去化方面有很大意义,有必要持续推进。”李宇嘉表示,此外,对参与住房“以旧换新”的购房者进行契税、个人所得税、增值税等税费减免,也能有效激发购房者积极性,推动住房“以旧换新”政策更好发挥作用。

对于国企“以旧换新”模式,严跃进对记者表示,处置已收购二手房是一项很重要的工作。除了作为安置房、保障房以外,还可以拓展人才住房、职工用房、地方文旅民宿等更多用途,进一步盘活二手房源。

综合央视新闻、证券日报等

## 延伸阅读

取消房贷利率下限政策迎来“满月”。据记者了解,该项政策已基本落地。目前,除北京、上海、深圳外,全国其余城市均已取消房贷利率下限。

5月17日,中国人民银行发布

《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》,取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。政策出台后,市场已有所反应。各地部分楼盘售楼处已经开始宣传新政内容,张贴“重磅利好”海报,前来咨询看房的人明显多于往常。

部分金融机构反映,城市房贷利率下限取消后,利率会有下降,市场充分竞争后将形成新的均衡水平,有利于满足居民合理购房需求,带动新发放房贷增加。记者发现,多数城市商业银行已根据政策和市场形势变化对房贷利率作出调整,房贷实际执行利率较前期有明显下降。

有市场人士估计,“政策落地后,大多数城市首套房贷利率可能下降0.4个百分点左右,二套房贷利率可能下降0.6个百分点左右”,按照100万贷款、30年期限、等额本息还款方式测算,首套房贷总利息支出可减少约8万元,二套房贷利息支出能减少约13万元,明显减轻购房利息负担。

2013年人民银行已取消贷款利率下限,但考虑到房地产市场过热,唯一保留了个人房贷利率下限并作为调控工具使用,为保持房地产市场平稳健康发展发挥了重要作用。此次政策调整前,全国已有60多个城市取消了下限,实现房贷利率市场化的条件已经成熟。中国民生银行首席经济学家温彬认为,央行出台房地产金融政策,房贷利率下调空间打开,有助于从供需两端稳定地产、提振信心和需求。

业内人士表示,预计后续更多城市将跟进,绝大多数城市都将取消房贷利率下限,房贷利率有望降至历史较低水平。从长远来看,全部商业贷款利率基本实现市场化,也有利于引导金融资源优化配置。

综合央视、21世纪经济报道

# 除京沪深外,全国其余城市均已取消房贷利率下限