

无锡推出“以旧换新”3.0版,苏州常州的二手房可换无锡新房

全国首个商品房“异地换购”影响几何

无锡商品房“以旧换新”最新规定

无锡市梁溪城发集团指定主体收购无锡市存量二手商品住宅(不包括房改房、私房、办公类物业),扩大以下范围:

- (1)增加对无锡全市优质公寓、优质商铺的收购。
- (2)增加对苏州全市、常州全市等城市范围内存量二手商品住宅的收购。
- (3)增加多换一。
- (4)增加直系亲属新旧产权所属人变更。
- (5)增加新楼盘参与。



江苏“以旧换新”再出新招。近日,无锡市梁溪区发布商品房“以旧换新”最新政策,由无锡市梁溪城市发展集团公司承接的商品房“以旧换新”范围逐步扩大,增加对苏州、常州存量二手商品住宅的收购,也就是说,市民可以用苏州、常州的二手房,来换无锡的新房。住房异地“以旧换新”,此举在全国尚属首例,被称之为“以旧换新”3.0版业务。

全国首个商品房“异地换购”

为支持房地产健康发展、满足市民对改善型住房的需求,今年以来,全国多个城市纷纷推出住房“以旧换新”政策。近一段时间,多地支持政策、奖励政策不断升级、优化,最大限度满足消费者需求,活跃楼市交易。

住房“以旧换新”,一般是指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房、换新房。因其很好地解决了“二手房滞销”这个市场痛点,受到有换房意向市民的欢迎,特别是地方国企参与“收旧换新”、托底二手房收购。同时,购房者还可享受补贴,类似“以旧换新”政策已在不少城市取得一定效果。

据了解,今年4月,长三角多地如南京、苏州、无锡、杭州、宁波等地纷纷出台商品房“以旧换新”政策,此后无锡多区又叠加“卖旧买新”多种优惠政策。进入8月,江苏省无锡市梁溪城市发展集团有限公司又发布公告称,扩大住房以旧换新的范围,不仅收购二手商品住宅,还将增加对公寓、商铺的收购,同时支持异地“以旧换新”。

无锡梁溪这一“扩大收购范围”的公告中,很多政策条款在国内都是首次出现。例如,增加对无锡全市优质公寓、优质商铺的收购;增加对苏州全市、常州全市等城市范围内存量二手商品住宅的收购;增加多换一;增加直系亲属新旧产权所属人变更;增加新楼盘参与数量 and 范围。

也就是说,无锡全市、苏州全市、常州全市,在上述条款规定范围内拥有自有物业的居民(居民个人征信正常,无不良贷款记录且有权处理该套旧房),均可参与此次“以旧换新”,在无锡市梁溪城发集团下属控股楼盘换购商品住房。且此次换购新政还支持一换一、一换多、多换一,即一套二手物业置换一套新房或多套新房,多套二手物业置换一套新房。

不过,政策也明确,存量二手物业总价需不高于新购房源总价的60%,剩下的房源总价40%可付现金,也可贷款支付。

可线上登记预约“以房引才”出新招

公告显示,对于无锡全市范围置换客

户,需客户本人持身份证原件、二手物业产权证原件,到各意向换购楼盘营销中心报名,填写《存量商品房屋置申请换表》,并缴纳意向金1万元。苏州全市、常州全市等城市范围的置换客户和需置换即将上市楼盘的客户,可通过“梁城美景”小程序线上预登记通道进行。

公开信息显示,梁溪城发集团定位为“城市开发建设运营商”,总资产超1000亿元,下属子公司及参股公司80家。今年4月25日,梁溪城发集团首单“以旧换新”于梁城美景·望山樾项目完成签约。截至5月中旬,首批次“以旧换新”活动成交已超40套,转化率超85%。

以地方国企为主体,通过评价手段直接收购二手旧房,旧房款项用于购买指定的新房项目,收购的旧房则可用于再出售、保障性住房或人才公寓等,已形成市场销售闭环。

如今,在多重政策利好的叠加影响下,商品房“以旧换新”模式,吻合了不同的市场需求和特征,也逐渐被更多市民接受。且无锡梁溪的此次换购不仅支持异地换购,还支持“一换多”“多换一”,也充分展现了地方国企作为商品房收购方的诚意和服务意识。

无锡市梁溪区的官方微信号“梁溪发布”发布消息称,商品房“以旧换新”,是梁溪城发集团为解决当前存量与增量市场矛盾,激活房地产市场活力的新思路、新探索,也是贯彻落实新版“锡十条”的一次有益尝试。

此前,梁溪区两次发布“以旧换新”政策,旧房回购范围从梁溪区扩大到了除江阴、宜兴外的市区,受到市民欢迎。此次商品房回购范围再次扩大,一方面,满足消费者需求,提供人性化服务;另一方面,此举也是服务城市招才引智、“以房引才”出新招,加快“苏锡常”城市协同发展,加速人才流通,服务长三角一体化发展战略。

实现了外地二手房与本地新房的有效对接

易居研究院副院长严跃进认为,无锡市的这项新政策突破了地域限制,实现了外地二手房与本地新房的有效对接,是吸引购房需求的重要创新。对于有意在无锡发展并购置房产的人士,若他们在苏州等地有急于出售的二手房,新政策提供了一个理想的解决方案。

严跃进表示,这一政策对很多城市都具有借鉴意义。例如很多大城市居民会选择在郊区及环沪、环京等周边地区购买房产,跨城市的“以旧换新”模式,更加吻合当前的换房需求。同时也拓宽了房产市场“以旧换新”的思路与模式,对进一步推动住房改善工作起到了积极作用。

据上海证券报、中新社

相关新闻

今年以来,楼市利好政策频出,最新一个趋势则是——新房不再“限价”。

据中指研究院统计,今年以来,沈阳、兰州、郑州、宁德等城市,明确不再实施新建商品房销售价格指导,即取消销售限价。阳江、珠海、芜湖等城市也优化了限价政策,如缩短备案价格调整时间间隔、取消楼层差价限制等。

价格管控弱化

房地产深度调整期,地方政府对楼市价格管控正在弱化。

近日,甘肃的天水、白银相继发布通知,取消对新建商品住房价格备案,促进房地产市场平稳健康发展。天水方面同时表示,“销售价格由开发企业按照市场销售情况适时调整。”

此前兰州也表示,房地产企业在办理商品房预售许可证时,不再需要到市发展改革委申请办理价格备案,新建商品住房成交不再受备案价格限制,购房人和房企可自行协商价格。

郑州则取消了对新房的价格指导,开发企业可自主定价进行销售或办理预(销)售许可备案手续,自此其楼市政策全面松绑。

政府不再指导新房价格、或直接取消备案的同时,不少地方对房企降价也越来越“宽容”。

记者在相关留言板看到,今年以来武汉、保定、成都、广州、重庆等城市,均有购房者反映楼盘大幅降价、“恶意降价”,不过官方均表示“房企降价是市场行为”。

比如武汉有购房者称,万和光谷开发商备案价每平方米2万多元,现在“恶意降价”卖1.25万元。对此官方表示,该项目备案价23124元/平方米,成交均价约18300元/平方米。因企业与施工方存在债务纠纷,将部分房屋工抵给施工方,近期施工方为回笼资金,将“工抵房”低价出售,最高降价达6000元。

当地政府还称,商品房价格由开发企业根据市场供求关系进行自主定价,同时与购房人通过合同约定最终成交价格,但不得超过预售方案备案价。经核实,该项目已售房屋价格均未超过备案价,并不违反法律法规禁止性规定。

保定也有购房者反映,自己2022年购买风帆家园小区房产一套,当时价格每平方米14000多元,近期开发商突然降价至每平方米11000元,90平方米的房子亏损30万元,严重损害业主利益。

对此保定市人民政府表示,商品房价格属于市场调节价,开发企业可根据市场行情、供求关系自主确定销售价格,购房者与开发商可协商确定价格,纳入买卖双方合同约定。

广州则有购房者表示,自己2022年以每平方米两万多元的均价购买保利湾上,如今楼盘每平方米降价为1.33万元销售。

广州市南沙区则表示,开发企业可结合市场实际享有自主定价权,并向住建部门办理价格备案或调整,区住建部门未发现开发企业存在相关违规行为。

房价回归市场

从上述案例可见,当下各地政府对新房价格管控正逐渐弱化,有的直接取消了新房备案价,有的不再出台指导价;有的仍然规定不可超过备案价,但对楼盘降价不再干涉,整体更趋市场化。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,随着房地产市场环境的变化,限价政策带来的负面影响进一步凸显。一方面,价格倒挂不仅增加了真实住房需求的购房难度,也无法反映市场真实情况;此外,限制价格下跌幅度也导致房企销售不畅,资金回笼受阻。

陈文静介绍,近两年监管部门多次强调要建设“好房子”,需要匹配政策给予支持,取消销售限价、价格回归市场,有利于企业打造符合需求的好产品,是积极响应建设“好房子”的表现。与此同时,取消销售限价也有助于企业合理定价去库存,帮助企业加快回笼资金,缓解资金压力。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,新房销售限价取消后,开发商可以自由定价,即便后期降价也不需要承担责任,除非事前明确承诺过不降价,这样可以更好地利用价格进行促销和清理库存。不过,如果降价幅度过大,可能导致周边项目也不得不降价。

值得注意的是,虽然多个城市不再管控新房价格,但对热点城市来说,楼盘价格震荡仍会受到关注。

比如今年有北京购房者表示,首开梧桐山语2023年7月开盘单价4.6万元/平方米左右,其中62平方米户型一口价280.6万元,销售顾问保证开盘价格最低;可是2024年2月下旬,62平方米同楼层同户型降价40万至50万元,每平方米单价降15%,开发商属于随意降价。

对此昌平区住建委表示,受房地产市场周期性价格波动影响,该项目62平方米部分位置、楼层较差的房源存在降价现象,如开发商承诺该户型不降价,市民可提供相应证据,如经核实存在违规行为,将根据相应法规对企业作出责改措施,市民也可通过司法途径维护合法权益。

整体而言,楼市管控措施逐渐退场后,未来各地房价表现也将更趋分化、市场化。陈文静认为,一线城市短期房价仍有下行压力,但人口、资源集聚效应持续,随着限制性政策进一步优化调整,政策效果或将逐渐显现,房价依然具备支撑,有望逐渐筑底恢复。

“二线城市中,核心城市房价有望见底,普通二线城市企业降价促销预期仍在,房价下跌态势短期或将延续。”陈文静表示,三、四线城市住房需求释放缓慢,对房价支持力度偏弱,房价整体或延续底部行情。整体来看,当前房价筑底企稳仍需要政策端持续发力。据第一财经

楼市管控措施逐渐退场,各地房价将更趋分化、市场化

多地取消新房『限价』由开发商自主定价