

# 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和范围。

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換客

户，需客户本人持身份证原件、二手物业产证原件，到各意向换购楼盘营销中心报名，填写《存量商品房置换申请表》，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博号“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，资金回笼受限。

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。

## 多地取消新房「限价」 由开发商自主定价

**楼市管控措施逐渐退场，各地房价将更趋分化、市场化**

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