



去年以来,已有超30个城市支持住房换新 住房“以旧换新”,你会出手吗?

近期,江苏省海安市出台试行商品房“以旧换新”政策,计划今年实施商品房“以旧换新”100套,引发市场关注。相关机构统计显示,去年以来,全国已有超30个城市表态,支持商品房“以旧换新”。

商品房“以旧换新”怎么换?它能否有效满足改善性住房需求?新政落地对于房地产市场有什么影响?



聚焦置换群体推出新政

4月2日,江苏省海安市,当地首批商品房“以旧换新”房票集中发放仪式正式举办。针对首批参与“以旧换新”政策的业主,住房置换资金以“房票”形式发放兑换,业主可定向购买当地一套新房,一次性完成“买一卖一”。

商品房“以旧换新”是促进新房和二手房良性循环、释放购房消费需求的重要举措。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,近期新房去化难度较大,一定程度上与改善性需求“买一卖一”流通不畅有关。“住房置换群体手上的二手房卖不出去,导致没有足够资金实现‘买一’。国家多次强调要促进房地产良性循环,当市场自我循环较难实现时,各地便开始疏通换房渠道,推出住房‘以旧换新’政策。”李宇嘉说。

从全国范围看,2023年以来,已有超30个城市表态支持“以旧换新”。

近期,多地细化政策进一步帮助居民“卖旧买新”。郑州市住房保障和房地产管理局4月1日发布工作方案,提出2024年全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套;4月2日,无锡市一家房企发布商品房“以旧换新”公告,提出在无锡市梁溪区范围内试行其指定主体回购居民存量二手商品住房,居民可在该房企下属控股在售项目新购商品住房,首批“以旧换新”名额为200名。

“从目前情况看,各地支持‘以旧换新’的方式主要包括两种。”中指研究院市场研究总监陈文静告诉本报记者,一是房地产企业联合经纪机构对旧房优先推售,若在一定期限内售出旧房,则按流程购买新房;另一种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商品房“以旧换新”的主流。此外,对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭,地方政府给予部分购房补贴,也是地方进一步促进购房者“以旧换新”的重要举措。

支持加码调动积极性

从时间线看,自去年起部分城市就已陆续提出支持商品房“以旧换新”。此次江苏海安推行“以旧换新”,和近两年各地政策操作有所相似。那么,为何这一做法会在近期再度激起浪花?

“近期多地明确‘以旧换新’政策细则,说明‘以旧换新’操作正成为多地主流的政策工具,从过去的自发试点逐步转变为系统谋划、覆盖面广的政策。尤其在以海安为代表的三、四线城市和县城等,类似政策逐步下沉,将对楼市交易发挥更好的促进作用。”易居研究院研究总监严跃进说。

商品房“以旧换新”具体如何操作?李宇嘉告诉记者,对于开发商或国资平台直接收购的,是由换房群众选定意向

新房房源,与房企签订新房购买意向书。而后,专业评估机构对二手房进行评估并出具相关报告,房企再与置换群体进行洽谈收购等。如果洽谈成功,二手房出售资金将划入第三方监管资金账户,款项用于购置指定项目新建商品房,资金属于闭环操作。

从“以旧换新”整体置换链条看,将旧房顺利卖出存在一定难度。当前,房地产市场呈现供过于求状态,“卖一”困难制约了“买一”推进,这也是为何商品房“以旧换新”在去年就已推出却未激起明显市场反应的主要原因。今年以来,“以旧换新”政策在部分城市取得积极成效,正是个别城市加大扶持力度、引进更多房企介入的结果。

“不管是优先推售‘以旧换新’参与者的二手房,还是房企直接收购其旧有房源,都更有利于改善性需求的释放。前者有助于提升客户换房效率,同时由于‘以旧换新’通常会指定可购买的新房楼盘范围,如果二手住房顺利售出,可以推动相应新房项目实现去化。对于旧房收购模式而言,地方国资平台或开发商收购的旧房一般作保障房、人才用房等用途,还有部分企业将旧房改造为民宿、青年公寓等进行租赁,促进了收回的旧房源实现有效流通。而地方发放换房补贴,叠加国家层面‘买一卖一’返还个人所得税,一定程度上降低了居民购房成本,也有利于进一步促进改善性需求释放。”陈文静说。

搭建平台让“卖一买一”更顺畅

观察商品房“以旧换新”政策背后的逻辑,一端是促进二手房出让,畅通旧房流通渠道;另一端是推动商品房去化,帮助房企消化新房库存。“卖一买一”间,既可满足改善性住房需求,也能在一定程度上缓解房企库存压力,进而重焕房地产市场活力。

不过,从实际操作看,商品房“以旧换新”仍存在部分难点。

在北京工作的杨先生一直想给江苏老家的父母换套新房,他谈到,换房不同于换家电等消费品,要考量的因素很多,除了看旧房换新的价格是否合适、补贴有多少,还要看可换新房的地段、房型、环境、交通、配套、生活习惯等,很难做到“说买就买”。

在李宇嘉看来,地方政府授意部分企业收购二手房,通常是在存量房源多、住房供大于求的情况下进行的。相比新建保障性住房,直接收购区位配套好的

房源更加便利。但囿于财政实力、管理成本、国资保值增值等因素,“地方授意企业收购旧房”的推行范围可能有限。

从市场情况看,目前国内楼市以满足刚需和改善性住房需求为主。综合考虑居民收入、就业等因素,近期推出的取消首套房按揭利率下限等新政,既能有效满足刚需群体“有房住”,也能推动改善性需求群体“住好房”。而降利率、降成本等举措出台,也将有力保障新市民、青年人扎根城市,进而带动新型城镇化建设稳步推进。

“要推动‘以旧换新’政策在更大范围内具备可操作性,可以积极发挥政府

作用,让地方政府为买卖双方牵线搭桥,打造公信力强、透明度高的平台。开发商、二手房业主、房屋中介、房屋评估机构、金融机构等可以借助平台知悉真房源、真客户、真价格,以此更好地匹配供需,降低交易成本。同时再辅以税收、购房价格优惠等扶持,促进买卖双方达成交易。”李宇嘉说。

据新华社

