

# 超70城按下商品房“以旧换新”启动键

## 首批成功案例正在落地 房子“以旧换新”怎么换



据不完全统计，全国已有超70城推出商品房“以旧换新”



据不完全统计，全国已有超70城推出商品房“以旧换新”。伴随各地一揽子政策的加速推进，首批实现“以旧换新”的案例正在落地，消费者的反应比预想的要好，二手房和新房市场交易活跃度均有提升。

商品房“以旧换新”。新华社发

### 【相关】

### 房子“以旧换新”怎么换？

商品房“以旧换新”是指购房者拿出手上原有成套住宅房屋，与意向购买的商品房开发项目议价，双方协商约定合理价格后，过户给开发商或开发商指定的对象，旧房价值开具等额定向房票，用于支付新房首付款，旧房和新房之间的差额由购房者通过自筹、按揭贷款、住房公积金贷款支付后，置换成功。

记者梳理发现，各地支持住房“以旧换新”的方式主要有三种，大致可以简称为：“帮卖”“收旧”和“补贴”。

一是“帮卖”。由房地产开发商联合经纪机构对旧房优先推售，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房，若无法售出，则新房订金全额退款。这种方式下，“卖旧买新”会更加便利、节约交易成本，但无法保证旧房一定能够售出。如宁波、济南等部分城市联合开发商及房地产经纪机构推出的“焕新购”服务，以及深圳换“馨”家换房鼓励政策等。

二是“收旧”。由开发商或地方国企收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房“以旧换新”的主流。这种方式更加直接，旧房有人帮你收了，不怕卖不出去。但也可能存在收购价达不到预期，以及你所在区域不在收购范围内等问题，需要仔细核对当地政策的具体条款。2023年11月，江苏省太仓市最先试水国资收购，购房者可将本人名下符合条件的普通商品住房按照相应规则出售给指定的国资公司，并购买国资公司指定的新建商品住房。

三是“补贴”。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的购房补贴或者税费优惠。如盐城、苏州、沈阳等地区当前均在推动这种以购房补贴形式鼓励购房者换房的模式。

有的地方会将上述两项或者三项政策联合起来使用以最大限度地便利交易。还有地方以“带押过户”（不需要提前归还旧贷款、注销抵押权，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续）、放宽首套房认定标准等政策配合“以旧换新”，以更好地打通换房链条。

具体如何操作？广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍，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。然后，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。

由政府提供税收减免扶持的模式中，置换购房群体和房企签约新房购买意向书后，房企、房产中介机构、房产信息平台优先密集推送该二手房出售信息，如果交易成功，则推进新房首付款缴纳、按揭贷款等，交易不成功则新房意向合同自然失效。

另外，降低交易税费、提高参与“以旧换新”新房的折扣比例，也有利于促成交易。多管齐下才能让“以旧换新”产生激活市场的鲇鱼效应。

### 国企收购

#### 咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地采访了解到，市民对国企收购旧房的反应比预想的要好。旧房在国资收购后将用于租赁，一些还将纳入保障性租赁住房，成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

郑州4月20日开始实施“以旧换新”政策，5月10日完成了国企收购旧房的试点，进入全面铺开阶段，计划全年完成5000套；南京4月27日开展国企收购“以旧换新”，首批试点2000套。

“报名参加‘以旧换新’后，10天不到就有第三方评估机构来评估了。”郑州市民刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限责任公司公布的数据显示，咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈，但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧，南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家，取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩说。

收来的二手房用来做啥？南京计划将收购过来的二手房用作租赁住房，对外租赁运营；江苏太仓国企回收的旧房，用于保障性租赁住房和人才公寓房源。

收购资金从哪来？江苏太仓国企与银行合作搭建总规模20亿元的“资金池”；郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为，国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市，同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

### 市场联动

#### 订金可退解市民后顾之忧

记者了解到，以往购买新房预交的是定金，如果交定金的一方违约了，无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金，降低居民换房的风险，对于改善性需求释放有积极作用。

2024年5月，深圳开展“以旧换新”的楼盘绿景白石洲迎来了实际成交案例。

刘先生得知“以旧换新”新房订金可退回的消息后，联系中介机构乐有家，支付了绿景白石洲的一套110平方米、总价1000多万元的三房房源订金。两周后，他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出，成交价400万元左右，足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”鼓励房地产开发企业和中介机构，与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议。若旧房未能在约定期限内售出，开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据，截至5月24日，参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个，参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个，覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次，其中转化成带看2604人次，通过活动签订新房订金协议61套。

“关键在于旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，“以旧换新”能否换成，与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

### 税费补贴

#### 帮换房人节省交易成本

今年4月，江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米，评估价是283万元，换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型，总价约362万元。新旧房屋款差额79万元，全部采用按揭贷款，不用交中介费，新房契税1.5%全免，算下来税费节省近10万元。

记者从太仓市住建局获悉，太仓市今年对住房卖旧买新实施契税补贴，在2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内、3至6个月内、6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底，江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套，新房销售额约8.02亿元；置换存量房271套，收购金额约4.24亿元。

深圳市住房公积金管理中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务，助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

除了政府补贴减免税费外，房地产开发企业和中介机构也推出购房价款、佣金等专属优惠方案。以深圳为例，目前二手房交易业主佣金点数一般是1.2%至1.5%。乐有家表示，给深圳“以旧换新”业主7至8折的佣金专属折扣，具体根据不同房源标的确定。

记者了解到，各地还在根据市民反馈意见，持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为，“以旧换新”可以推动商品房市场去库存，加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策，其作用将不断显现。

据新华社电

综合央视财经、中新社报道