

一套房最高优惠超百万元

多地押宝以旧换新购房模式

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“出售二手房置换招商滨江、公园道两项目的客户，可在市场均价的基础上对原有房屋进行让利出售，让利部分将由项目方进行补贴，最高补贴额度20万元。再叠加政府各类补贴以及项目给出的优惠，目前的让利幅度非常大。”11月29日，位于江苏省南通市的招商公园道置业顾问李维（化名）向《中国经营报》记者表示。

为进一步推动房地产市场活跃度，以旧换新购房模式正成为各地刺激楼市消费的重要手段之一。据记者不完全统计，今年以

组团加码以旧换新

南京市政策要求“优先卖、放心买”服务周期保持在30~90天时间内。

相关资料显示，最早实施以旧换新政策的是徐州市。早在今年7月1日，徐州市相关部门出台规定，对今年自2月27日至12月31日止在徐州市主城区出售商品住房，并自7月1日起至12月31日止在主城区购买新建商品住房的个人，90平方米及以下的补贴合同价的0.8%，90平方米以上的则补贴1.2%。

而真正让该政策引发广泛关注的则是南京市。9月7日，南京市发布促进房地产市场发展的六项举措，除打响核心二线城市解除限购“第一枪”外，同样推出了以旧换新补助政策：对出售自有住房并购买90平方米以上新建商品住房的，额外给予不低于合同总价0.5%的补助。

与此同时，南京房地产业协会、房地产经纪行业协会联合开发企业、重点经纪机构推出了“换新购”服务，搭建“换新购”超市，超市

来，已有江苏省南京市、徐州市、南通市，浙江省宁波市和山东省青岛市、济南市等近20座城市积极推进房产以旧换新购房政策。

据了解，地方政府虽然会给予购房者一定的以旧换新补贴，但主要还是依靠房企和中介企业集中资源加快二手房销售，从而缩短置换周期。由于不同城市楼市基本面不同，政策的实施效果也不尽相同。

正因如此，江苏省连云港市、太仓市等地以地方国企平台作为“桥



近期，全国近20座城市推出以旧换新购房政策，以进一步提振楼市活跃度。图为位于江苏省南通市的招商公园道项目营销中心挤满了前来看房的购房者。 本报资料室/图

房源价格不高于案场销售最低价，通过“优先卖、放心买”保底交易服务，缩短二手房出售和新房购买周期，加快满足居民住房改善需求。

值得一提的是，南京市政策要求“优先卖、放心买”服务周期保持在30~90天时间内。若二手房在约定时间内未售出，则开发企业按约定退还新建商品住房认购金，购房者无须承担违约风险。

一周后，南通市也跟进执行以旧换新政策。按照规定，对出售南通市主城区范围内自有住房，并在今年9月16日至次年3月31日期间购买主城区范围内首套或第二套新建商品住房的，再给予所购新建

商品住房购房款总额0.5%的购房补助。

南通市住建局相关负责人表示，鼓励由房地产企业委托房地产经纪机构帮助有购买新房意向的居民出售旧房。居民可与房地产企业签订认购意向书并在一定期限内锁定新房房源，待售出旧房后售房款抵作新房购房首付；如在期限内旧房未能售出，居民可解除认购意向书且无须承担违约责任。

此后，以旧换新政策在全国多地推广开来。10月20日，宁波市也开展“换新购”活动，基本做法与南京市相似，首批共有34个楼盘、23家经纪机构参与。

助力市场复苏

以旧换新政策有利于提升二手房流动性，加快房屋置换效率。

李维告诉记者，为了让顾客能够快速出手头的二手房，招商蛇口在南通市的两大项目专门出台了“旧房折让补贴”，政策没有太多的限制条件，很轻松就能拿到20万元的补贴。此外，招商蛇口还开通了“好赞”渠道，承担1%“好赞”费用，最高补贴额度3万元。

据了解，招商公园道项目位于南通市房价最高的中创区板块，均价约3万元/平方米，主推127~330平方米的大户型房源，是典型的改善型产品。

“目前，项目本身的优惠力度也很大，一套127平方米的房源，原价约370万元，折后价格仅需320万元左右，综合优惠达50万元。政府以旧换新政策还有共计1.5%的补贴，硕士和博士还可分别获得15万元和30万元的一次性补贴。换算下来，一名博士生购买这套房的最高优惠额度超过

百万元，因此最近来咨询看房的客户明显变多了。”李维感慨道。

同策研究院统计数据 displays，10月，南通市主城区新建商品房成交344套，环比上升76%；成交面积和成交金额分别达到4.43万平方米和9.58亿元。

在以旧换新等新政策推动下，南京房地产市场也有所复苏。南京市房产局披露的最新统计数据显示，新政实施以来，南京市新建商品房日均认购量和二手房日均网签量分别较之前提升了51%和10%。

地方国企充当“桥梁”

太仓市的做法更加务实和精准，使得以旧换新交易比较容易实现。

11月24日，江苏省太仓市第二批商品房以旧换新活动报名结束，当地市民可以将符合条件的二手房出售给当地国企，再置换国企指定的新房。

据记者了解，太仓市城投集团、太仓市城发集团两大国资公司联手，推出商品房以旧换新第二批房源，可供置换新房的小区共有8个，共计800个名额。

而在此前举办的2023太仓金秋房地产博览会上，太仓市推出的首批以旧换新房源备受欢迎。彼时，凡在太仓市市域范围内建筑面积小于144平方米的存量普通商品住房，满足置换条件的可置换太仓市城发集团分批次推出的在售商品住房。具体置换条件为，一套存量商品住房只能置换一套新建商品住房，且存量商品住房置换总价不得高于

所购新房总价的60%。

针对第二批以旧换新房源，太仓市还完善了车位和车库置换的方法，即“车位或车库与存量商品房在同一产权证下，可用车位或车库等量置换新建商品房项目车位”。

太仓市住建局相关负责人表示，实施以旧换新政策，一方面是为了支持改善性购房需求，另一方面也可以丰富人才公寓和保障房供给种类。“因为将购回的旧房改造成人才公寓或者保障房后，房源分布面将更广，可供市民选择的余地也更大。”

中指研究院市场研究总监陈文静分析认为，以旧换新政策有利于提升二手房流动性，加快房屋置换效率，从而加快一、二手房的联动效应。同时，在此过程中，多地发放换房补贴也为购房者降低了置业成本。

“对于开发商而言，以旧换新购房者提前签订新建商品住房认购协议，提高了房屋销售的确定性，有助于降低房企的销售压力。”陈文静表示。

克而瑞研报分析指出，南京市和南通市的模式归根结底属于“联合帮卖”的轻资产模式。一般来看，政策的初衷主要在于购房者借助开发商资源，集中优势资源对旧房进行销售。但在当前新房去化难，二手房挂牌数量高、成交量未见起色的情况下，淄博市、海宁市等众多城市推行该模式未见较大的效果。

不确定性。

事实上，越来越多的城市开始推动地方国企入局，以期盘活以旧换新棋局。例如，连云港市承诺，由国企平台限期收购“卖旧”的房屋作为保障性住房或人才房使用，保障“换新”者无后顾之忧；扬州市则由扬州瀚能源房屋开发公司提供两种选择方式，分为“直接置换”和“委托置换”，其中的“直接置换”模式即由国资房企收购购房者存量房，购房者无须等原有房屋卖出即可购得新房。

“类似的做法都为盘活二手房提供了一个非常好的思路，二手房不再出售给普通刚需群体，而是通过国资系统改造为人才公寓和保障房。这其实扩大了二手房潜在的消费群体，对全国各地盘活二手房提供了很好的启示。”严跃进进一步表示。

中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

提质增效
低碳绿色发展



扫码了解更多