

打通一、二手置换堵点成关键

# “以旧换新”政策旋风吹向一线城市

本报记者 方超 张家振 上海报道

“我们项目参加了商品住房‘以旧换新’活动，新房优惠幅度需要看购房者二手房出售情况，最多可以享受二手房交易额一个点(1%)的优惠，相当于项目帮购房者承担了一个点的中介佣金费用，上限是6万元。”5月7日，位于上海市浦东新区的招商象屿·星耀翠湾项目置业经理王子涵(化名)向《中国经营报》记者表示。

## 支持居民梯度置业需求

活动旨在通过“以旧换新”模式，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。

作为全国一线城市，上海市推出商品住房“以旧换新”活动，迅速成为市场关注的焦点。

5月3日，上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会对外宣布，积极响应第五届上海“五五购物节”，联合倡议在上海市发起商品住房“以旧换新”活动。该活动旨在通过“以旧换新”模式，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。

“本次商品住房‘以旧换新’活动，主要针对计划出售二手住房并购买新房的居民。购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向，再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易，旧房成功出售后按约定完成新房交易。”上海市房地产行业协会方面表示。

据了解，参加上海市商品住房“以旧换新”活动的房地产开发企业承诺，在一定期限内旧房未成功出售的，购房居民可以无条件退房退款；房地产经纪机构则承诺，对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。

公开资料显示，首批参加上海市商品住房“以旧换新”倡议的房地产开发企业达20余家，房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定区、松江区、青浦区等区域。

记者注意到，5月4日，上海市多个参加商品住房“以旧换新”倡议的楼盘，已在支付宝“乐居焕新购”小程序上线。首批上线的楼盘包括

在出售二手房购买新建商品住房可享额外置换优惠背后，上海市近日官宣加入商品住房“以旧换新”行列。5月3日，上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会联合发出倡议，在上海市发起商品住房“以旧换新”活动。其中，首批参加“以旧换新”倡议的房地产开发企业有20余家，项目达30余个，主要分布在嘉定区、松江区、青浦区、奉贤区和临港等区域。

记者梳理发现，除上海市外，仅

自5月以来，湖南省长沙市、江苏省无锡市和江西省新余市等多地纷纷鼓励商品住房“以旧换新”或推出相应政策，而全国一线城市深圳市也在4月23日加入到商品住房“以旧换新”行列。

“近期，多地密集推行商品住房‘以旧换新’模式，上海市紧跟深圳市步伐，也意味着此项政策具有积极的推广意义，已逐步从低能级城市蔓延至一线城市。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向记者表示。



为进一步激活楼市一、二手房流动性，一线城市上海市也官宣加入了商品住房“以旧换新”行列。图为上海市“焕新购”活动页面。视觉中国/图

金地嘉峯汇、招商象屿·星耀翠湾等7个项目。

“购房顾客可以先到我们项目看房，如果有意向可以先认购。”王子涵向记者介绍称，如果能在今年7月底之前卖掉二手房，之前支付的定金会直接生效，二手房如果没有卖掉，定金会及时退还，相当于给购房顾客留出了将近3个月的置换时间。

位于松江区的招商云澜湾项目给予购房顾客的置换时间更为充裕。据该项目置业经理朱子健(化名)介绍，其所在项目专门针对“以旧换新”活动推出了十几套房源。“我们

这边可以让购房顾客先选房，然后再去置换现有房产，正常情况下是90天时间。如果有特殊情况，我们可以进一步沟通延长一定的时间。”

此外，多家参与商品住房“以旧换新”活动的房企推出了相应优惠政策，在支付宝“乐居焕新购”小程序页面，最初上线的7个项目均给出了“焕新购专享福利”，多为车位优惠。

朱子健告诉记者：“我们项目房价没有优惠，专享福利主要是根据付款周期给予客户一定的车位优惠，不同的付款条件优惠幅度不同，基本会给出5万—8万元的优惠。”

## 或加速郊区新房去化

外圍区域去化速度仍较缓慢，此举也有利于提高楼市交易的活跃度。

在官宣加入商品住房“以旧换新”俱乐部的同时，上海楼市分化趋势日益明显，尤以火热的豪宅市场最受关注。

据了解，自今年以来特别是三四月份，上海市豪宅市场行情“一枝独秀”。克而瑞统计数据表示，今年一季度，上海市总价2000万元以上的高端住宅共成交1213套，同比增长38%，成交规模创下2016年以来的单季最高。其中，仅3月份就成交了1079套，同比增长4倍多。

不过，在豪宅市场持续热销的同时，上海市外环以外区域新房市场还需进一步提振。

上海中原地产统计数据显示，4月，上海市新建商品住宅成交面积49.6万平方米，环比减少34.7%。上海中原地产方面分析

## 政策执行仍存优化空间

当前，不少城市推出的商品住房“以旧换新”政策仍有一定的优化空间。

记者梳理发现，在具体执行层面，各地推行的商品住房“以旧换新”政策主要分为给予住房补贴、国资平台收购、“焕新购”三种模式。

同策研究院研究总监宋红卫告诉记者：“国资平台直接收购旧房的效率最高，购房者可以直接去市场购买新房，国资平台收购的二手房可用作‘保障房’来配置，考虑到资金压力可以房票形式来介入。”

对于“焕新购”模式，宋红卫分析认为，该模式由房企联合经纪机构优先推荐旧房。“风险来源于到期能否顺利卖出旧房，同时，考虑到房价下行压力，购房者在房价下行预期影响下，对于新房价格的接受程度可能偏低，这就要求开发商给出合理的价格。”

在 multicities 陆续推进、多种模式并行的情形下，商品住房“以旧换新”政策落地效果如何？朱子

认为，4月，在远郊区域中，嘉定区楼市发挥相对正常，成交量为5.4万平方米；松江区、青浦区分别约为3.8万平方米和3.0万平方米，表现不太积极。

在多位房地产业内人士看来，上海市推出商品住房“以旧换新”活动，或有助于加快郊区新房市场进一步去化速度。

“参加商品住房‘以旧换新’倡议的首批项目主要分布在嘉定区、松江区等外环以外区域，主要原因可能有两方面，一是外圍区域承接中心区域人口、功能疏解，潜在购房需求尚待进一步激发，有利于促进职住平衡；二是外圍区域去化速度仍较缓慢，此举也有利于提高楼市交易的活跃度。”关荣雪向记者表示。

对于上海市目前二手房市场挂牌量较大的情况，关荣雪告诉记者：“商品住房‘以旧换新’政策可能会刺激部分买家出售二手房，并快速购买新房，从而缩短二手房的交易周期，提升市场流动性。对于新房市场来说，‘以旧换新’政策可能会刺激购房需求，特别是改善升级置业需求的购房者，从而增加新房市场的需求量。”

据了解，除一线城市上海市外，全国已有多地陆续出台了“以旧换新”相应政策。

中指研究院向记者提供的统计数据显示，截至5月6日，全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”，预计2024年将有更多城市出台配套政策，进一步促进置换需求释放。

# 购房消费券最高10万元 新版“汉十条”托举武汉楼市预期

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

武汉楼市政策在迎来优化调整的同时，公积金贷款“认房不认首次贷”和“卖旧买新”商贷认定为首套房等创新性举措，也为全国楼市政策未来调整方向提供了借鉴。

日前，武汉市住房保障和房屋管理局(以下简称“武汉市房管

局)、自然资源和规划局等多部门联合发布《关于进一步优化完善促进我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，包括加大对新城区支持力度、调整家庭首套房贷款套数认定标准、推行“卖旧买新”交易新模式等10条优化政策，被市场称之为新版“汉十条”。

值得注意的是，早在2023年9月，

武汉市相关部门也推出过10条优化措施，以进一步提振楼市消费信心，彼时被称为“汉十条”。和此前出台的“汉十条”相比，新版“汉十条”新在何处？

《中国经营报》记者注意到，在10条优化政策中，颇为吸引眼球的政策在于特定购房群体可领取5万—10万元的购房消费券。同时，在武汉市仅有一套住房且正挂牌出售的家

庭，办理新购一套个人商业性住房贷款时认定为首套住房。

在中指研究院华中分院分析师李国政看来，总体来说，新版“汉十条”根据武汉市目前市场发展的新情况、新形势，在需求端和供给侧同步发力，并在2023年基础上做了进一步的优化提升，相关措施更具有针对性和创新性。

## 超百个项目可使用购房优惠券

加大住房消费支持力度，提升新房、二手房流动性仍是本轮武汉楼市政策调整的主基调。

根据新版“汉十条”，武汉市相关部门优化完善楼市政策的目的在于加快构建房地产市场发展新模式，进一步满足居民刚性和多样化改善性住房需求，促进全市房地产市场持续平稳健康发展。

记者注意到，在此轮楼市政策调整中，武汉市对新城区给予真金白银的政策支持。新版“汉十条”明确提出，在2024年12月31日前，购

买新城区特定商品住房项目的家庭，可通过公共服务平台申请购房消费券用于购房。

据了解，在2024年12月31日前，购房人可通过安居链App的“房展会专区”申请领取5万—10万元购房消费券。第一批参与使用购房消费券的商品住房项目共有103个。

记者查询安居链App发现，上述商品住房项目清单已公示。例如，位于东湖高新区的中建大公馆购房优惠抵扣额度为5万元，伟鹏·硅谷小镇为8万元，武汉城建光

谷龙山湖为10万元。除大部分项目优惠补贴金额为5万元或10万元外，位于长江新区的中铁逸景湾为8万元，位于武汉经开区(汉南区)的星悦湾为7万元，位于东西湖区的武汉中交弘阳·德信时光之宸和蔡甸区的金地国际城则为6万元。

“对已在安居链平台领取购房消费券的购房人，可通过线上或线下参与使用购房消费券的商品住房项目中选房。完成选房并与开发企业达成认购意向后，开发企业协

助购房人在线锁定房源，核销购房消费券，并完成网签手续，购房消费券直接抵扣房屋总价款。”武汉市房管局方面表示。

在李国政看来，武汉市在新城区推行发放购房消费券的政策，能够直接降低购房人的购房成本，减少购房家庭的后顾之忧。“武汉市此次政策调整及时响应‘统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施’等政策精神，有助于进一步优化市场监管措施，促进市场平稳健康发展。”

## 房交会趁热打铁促去化

在楼市新政托底预期利好之下，房交会促销活动也再度拉开帷幕。据湖北省房地产协会相关负责人介绍，湖北省第二届住房博览会暨武汉市第十二届房交会(以下简称“武汉房交会”)于5月11日至5月13日在武汉市举办。

湖北省房地产协会负责人表示，在武汉房交会举办期间，将举办“宜居湖北”系列主题活动和房企推介系列主题活动。其中，湖北省第二届住房博览会采取现场展会和线上展会相结合的方式举办；武汉房交会则为期两个月，在线上将基于安居链App和自媒体矩阵，搭建线上房展会专区，推出包括“大额购房优惠券”之类的购房补贴和福利礼包。

事实上，武汉房交会已在线上提前开展。据武汉市房地产开发协会消息，5月6日至6月30日，将通过安居链App举办房交会线上活动，通过搭建线上房交会专区，主要进行楼盘宣传展示、购房登记、优惠领取、房源认购、线上网签等。线下围绕“好房子”“未来屋”“智慧家”等主题，宣传、展示、推介使用好产品、好材料、好设备开发建设的优质项目和高品质住宅。

武汉市房管局方面也指出，为进一步提升房屋交易服务水平，武汉市通过安居链公共服务平台提供商品房销售全流程服务，持续举办线上线下房交会，促进供需精准对接。全力推行

“放心购”“安心购”“省心购”服务，开展“15天无理由退房”试点，确保平台新建商品房项目“真房源、真价格、保质量、保交付”。

据了解，在全国大力推进“统筹研究消化存量房产和优化增量住房”的同时，武汉楼市也面临着去化缓慢、价格下跌和去化周期延长等多重压力。武汉市房管局5月6日发布的最新统计数据显示，武汉市全市4月新建商品住房共成交4973套，成交面积57.52万平方米。可供对比的是，2023年4月，这一数据分别为7487套和89.82万平方米，下降趋势明显。

记者根据武汉市房管局官方数据统计发现，今年一季度，武汉全市商品住房共成交14190套，成交面积合计162.72万平方米；2023年一季度则分别高达33700套和390.79万平方米。

克而瑞方面分析认为，武汉楼市政策调控尚有优化空间。“新版‘汉十条’并非全是实质性政策利好。首套认定规则有一定效果，但并未打通二手房客户资金离场的堵点，应对武汉市房地产市场当前的结构性矛盾针对性不足。”克而瑞方面进一步表示，“抽屉内储备政策还有，但出台仍然过于‘保守’。本次政策看上去对置业平台提供商品房销售全流程服务，持续举办线上线下房交会，促进供需精准对接。全力推行

## 创新举措促进改善性需求释放

新版“汉十条”提出，优化住房公积金个人住房贷款套数认定标准，实行“认房不认首次贷”。同时，阶段性调整异地贷款使用条件，取消住房公积金贷款户籍地和缴存地限制。

新版“汉十条”还进一步调整了家庭首套房贷款套数认定标准。

“对于改善性刚需购房者来说，由于当前二手房市场交易周期过长，二手房短期内无法交易过户影响了购买新建商品住房的贷款套数认定。”武汉市房管局方面表

示，因此，为进一步降低“卖旧买新”改善需求的购房成本，对于在武汉市仅有一套住房的家庭，其自有住房正挂牌出售的，新购一套住房，在办理商业性住房贷款时认定为首套住房。

易居研究院研究总监严跃进表示，武汉市提出“仅有一套且正挂牌出售，办理新购房商贷时认定为首套住房”，这一表述是全国首创，对于全国各地的楼市政策优化有较大的启发性，“这意味着在首套房认定方面，各地正持续创新，有助于将

更多人纳入首套房的体系之中。”

据了解，武汉市还将推行“卖旧买新”交易新模式。在2024年12月31日前，对出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房，或购买新建商品住房后12个月内出售原自有住房的家庭，由购买新建商品住房所在区财政部门对其出售原自有住房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、购房者三方联动，实现旧房“先卖”、新房“优买”。

严跃进表示，武汉市推行“卖

旧买新”交易新模式，让市民在购买新房时就享受了首套房优惠政策，持续降低购房、置换相关成本，值得推广。“这是深入落实‘统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施’的具体体现，具有非常好的导向意义。”

李国政也分析认为，新版“汉十条”鼓励购房者“卖旧买新”，通过发放增值税补助，推动平台公司、市场化机构参与等方式，能够实现新房、二手房市场良性循环，促进改善性住房需求释放。