

全国超60地宣布 加大住房“以旧换新”力度

旧房能否卖出去,关键是刚需的“接盘”意愿

本报记者 张蓉

近期,国内多地密集出台住房新政。

继深圳、上海两个一线城市启动住房“以旧换新”后,5月10日,广州市花都区也跟进出台相似政策。

同一天,在河南郑州,二手住房“以旧换新”取消了试点期限和试点区域,转入全市八区全面推行。

5月13日,佛山出台房地产新政,也提出鼓励支持住房“以旧换新”。支持房地产企业、中介机构和购房人三方联动开展“以旧换新”活动,鼓励房企开展存量房产置换新房的活动,支持地方国企参与“以旧换新”活动,并对符合条件的购房者予以退税优惠。

据不完全统计,今年以来全国已有超过60座城市推出支持住房“以旧换新”。

60余地先后跟进 三类模式灵活运用

“以旧换新”的楼市创意在2023年9月发源于山东淄博。此后,类似模式不断被济南、济宁、连云港、扬州、太仓、南京、徐州、南通等多地复制。

据潮新闻记者不完全统计,浙江已有多地跟进推出住房“以旧换新”政策,分别是丽水、宁波、嘉兴海宁及杭州临平区等。

住房“以旧换新”指房地产开发商或政府机构通过收购、置换、补贴等方式,鼓励和帮助已有住房的居民卖旧换新。不过,各地实施的模式不尽相同,大致分三类。

一种是中介撮合的“以旧换新”,购房者可认购房企新房房源并优先锁定,同时,经纪机构帮助业主优先出售旧房。若一定期限内旧房售出,则按流程购买新房;若在约定时间内旧房未售出,则房企退还新建商品住房认购金,购房者无须承担违约风险。宁波、上海、深圳以及杭州临平等地推出的“以旧换新”,都采用这种模式。

“这种模式的效果很大程度上取决于市场的运行情况,在当前‘买方市场’下,效果较为有限。”中指研究院市场研究总监陈文静说,当前,不少城市的二手房挂牌量处于高位,“以旧换新”购房者即便通过中介优先推介,但若想快速售出二手房,仍需要在价格方面给予一定让步。

另一种是地方国企的“收旧换新”,开发商或国资平台收购旧房,换房人使用售房款购买指定新建商品住房。

在国资收购的方式中,最先试水的是江苏省太仓市。2023年11月,太仓试行“以旧换新”政策,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。

陈文静告诉记者,自去年下半年以来,多地试点这一方式,但此前整体规模较小,而且一般要求购房者在指定的新房楼盘购买,政策效果一般。

今年4月,南京开展“以旧换新”试点,首批试点2000套;郑州明确计划全年完成5000套,和此前相比,国企收购的推进力度有所加大,也为其他城市提供了参考借鉴。数据显示,截至5月8日,南京“以旧换新”意向登记已超过3700组,有效登记达到3044组,完成新房意向认购数量达到365组。

还有一种是直接参与“以旧换新”的个人发放补贴。比如,丽水、扬州、苏州、盐城、沈阳等地均为“以旧换新”的购房者发放契税补贴。



视觉中国供图

房屋置换市场潜力初显 但仍需协同政策推动

近两年,刚需客户观望情绪浓,而改善性住房需求成为房地产市场重要支撑,改善性住房需求也成为政策支持的重点群体之一。当全国进入“以旧换新”爆发期,对楼市影响几何?百姓买单吗?

截至目前,从披露数据看,各个城市“以旧换新”意向登记、有效登记、完成新房意向认购数量都较令人满意。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说:“这说明二手房‘以旧换新’的潜力较大,改善型需求潜力较大。这与存量房源近期价格下跌幅度更大有关,业主认识到必须要进行房屋置换,在追求更好居住环境的同时,实现资产保值增值。”

在中介撮合的“以旧换新”中,最关键的一环是“旧房能否卖出去”。“从近期各地数据看,参与活动的二手房卖出去的,无法实现新房从认购到签约、按揭等环节。”李宇嘉说,能否完成“以旧换新”,还充满不确定。二手房本身交易周期比较长,进入5月以后,二手房交易反弹力度有所减弱;另外,各地在推进“以旧换新”时,在税费减免、国企收购、带押过户等利好方面,落地的效果并不好,对卖旧的推动力度尚待提高。

旧房能否卖出去,背后的关键是刚

需的接盘意愿。

“从潜力上看,刚需规模庞大,比如,2.7亿新市民、外来人口,以及新就业大学生等,但当前就业、收入预期不稳,导致刚需接盘能力下降。”李宇嘉补充说,尽管目前房价有所下跌,但这是相对其金融属性的,若参考一般商品属性、民生属性,还是很贵。另外,刚需普遍存在房价下跌的预期,就导致刚需入市的积极性受挫。

在李宇嘉看来,这种“以旧换新”的最终效果取决于地方政府、开发商、金融机构是否愿意让利;也要看二手房业主是否愿意降价、开发商是否愿意把房子拿出来,并让利销售。

对于国企的“收旧换新”,李宇嘉也秉持谨慎的预期。“一方面,国企债务和资金局限,不可能做大规模;另一方面,收购是按照评估价,尽管可能低于市场价一定比例,但收购回来后再出租或出售(配售型保障房),肯定亏损,导致资金无法平衡。”

当前,不少地方国资平台可用资金有限,难以大规模收购二手房,且收购的存量房较零散,也为后续管理增加了难度。陈文静认为,“收旧换新”模式的推行需要国家更多资金支持,当前各地的“以旧换新”“收旧换新”政策仍有一定的优化空间。她建议,各地要在新的政策基调下,加快落实相关协同政策。

“为了盘活存量和优化增量,最后可能会是国家层面创设新的货币政策工具,比如,新一轮抵押补充贷款或专项贷款、组建住房银行。”李宇嘉推测说,前者投放给地方国企、央企收购,后者给新市民购置保障房做按揭,自上而下建立循环机制,不计短期亏损,而是算长远账。



视觉中国供图