

68城出台住房“以旧换新”效果如何

政府指定企业收购模式最受欢迎

据统计,截至目前,至少有68个城市推出“以旧换新”相关政策。“以旧换新”的城市量级升级,拓展至一线城市;同时,4月以后,“以旧换新”的政策力度也在提升。

执行一段时间后,各个城市“以旧换新”的效果究竟如何?

各地模式差异明显

对于目前的“以旧换新”的阶段,地产“以旧换新”仍处于因城施策的试点阶段,各地模式差异较大。

“以旧换新”的途径丰富,最初的模式为提前锁定新房房源并优先出售旧房的“代售购新”模式;二是回购方式,有城市用财政补贴鼓励房企收购旧房以达到卖新的效果,国企收购用作保障房,政府收购用作安置房;三是,为活跃购房市场,部分城市专门出台“以旧换新”的配套措施,给予购房者专属优惠、定向取消“限售”。

最为独特的当属“肇庆”模式,无需卖房即可“换新”。广东省肇庆市首次提出“旧转保”,即存量房屋持有人可以通过“旧转保”的形式交由政府统租,由此获得政府指定机构支付的一定年限租金,并将其全部用于购买商品。

推动住宅“以旧换新”的城市,已经由最初的三四线城市推广至一线城市。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积极响应第五届上海“五五购物节”,联合倡议在上海发起商品房“以旧换新”活动。

在此之前,深圳已经行动,模式与上海类似,均为“代售购新”。据深圳新闻网4月23日消



郑州城发安居有限公司在居民小区设置的二手房“卖旧买新”“以旧换新”的宣传牌。

息,深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会联合发起商品房“换馨家”活动。

广州市有关协会负责人接受羊城晚报记者采访时也透露,目前正向开发商摸底、收集相关意向,也正在探索可操作性。

效果如何? 南京2000套试点房源超3600人报名

从执行效果来看,“换购模式”正在被推广,实施的范围也在扩大。

以最早推出“换购模式”的郑州为例。据郑州城发安居有限公司发布的消息,4月20日正式开启报名以来,短短10个工作日30组换房群众签订收购协议,10组群众已同步进行“买新”。

在4月26日的一场通气会上,郑州城发安居公司执行董事兼总经理于通介绍,截至当天经初审,符合收购条件的房源194套,共有27套房源客户确认换房

意向。

5月10日,郑州市住宅与房地产业协会首先发布了《关于全面开展郑州市二手房“卖旧买新、以旧换新”工作的公告》,宣布“卖旧买新、以旧换新”试点工作提前近一个月结束,在全市建成区范围内全面实施。

与此同时,郑州城发安居有限公司进一步优化收购房屋的条件:房屋性质为普通商品房,已取得房产证或不动产权证,且自房屋竣工备案之日起至今不超过20年;房屋坐落区域为市内八区,优先收购三环内房屋,三环外房屋需满足职住平衡、配套齐全等作为保障性租赁住房使用条件;房屋建筑面积不超过120平方米(含)等。

据海报新闻,截至5月10日,郑州二手房“以旧换新”试点工作网络报名平台累计接到报名申请504个,经初审符合收购条件的房源255套,经与换房群众现场洽谈,共有104套房源客户确认换房意向。

郑州的“卖旧买新、以旧换新”共有两种方式:一种是,政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体收购二手房,促成群众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房,全年计划在主城区全面实施完成5000套。同时,政府政策鼓励群众通过市场交易实现“卖旧买新、以旧换新”,全年计划完成5000套。

郑州之外,采用换购模式的城市市场反响也相对积极,项目来访认购有所好转。

4月2日,无锡市梁溪城市发展集团有限公司在全市率先发布商品房“以旧换新”公告。在梁溪区范围内试行梁溪城发集团指定主体回购居民存量二手商品住房,居民在梁溪城发集团下属控股在售项目新购商品住房。

梁溪城发集团发布的消息显示,“以旧换新”活动发布1个月,首批成交已超过40套,转化率超85%。

5月11日,梁溪城发集团商品房“以旧换新”2.0版正式发布,“以旧换新”的范围拓展,在无锡市范围内试行梁溪城发集团指定主体回购居民存量二手商品住房,居民在梁溪城发集团下属控股在售项目新购商品住房。

据微信公众号“南京房产微政务”消息,为支持改善性购房需求,4月27日,南京安居建设集团有限责任公司宣布启动主城区六区存量住房“以旧换新”试点,首批试点房源共2000套。换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房,置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。

根据《中国房地产报》的报道,从4月27日上线至5月5日,微信小程序“宁换新”平台登记意

向报名3610组,初审符合条件2947组;在售项目现场累计来访1705组,缴纳新房意向认筹金322组。

大规模政府收储提升市场关注度

克而瑞地产研究表示,“以旧换新”意在打通一二手房置换链条,促进改善需求释放。同时,“以旧换新”是消化存量房产的政策抓手,响应了政治局会议“去库存”号召。4月30日,中央政治局会议定调房地产:要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

华泰证券房地产研究团队表示,今年4月以来住房“以旧换新”的政策力度出现提升。2023年下半年至今年一季度出台住房“以旧换新”政策的主要为二三线城市,模式以政府收储和换房补贴为主,其中政府收储模式基本只能换购由收购主体开发的新房,大多未明确收购套数,或是套数相对较少(50—500套),因此未能产生较大影响。而在今年4月郑州出台政策后,由于力度相对较大(政府收储5000套+优化交易5000套,且都给予换房补贴),且允许购买其它房企开发的项目,市场关注度开始提升,此后南京亦出台2000套的政府收储方案。

华泰证券认为,地产“以旧换新”的城市范围和政策力度有望加码,通过直接消耗库存,对平衡房地产供求关系施加更大影响。 **本报综合**

“买房送户口”时代回归 近20城购房即可申请落户

放宽购房落户的风,再次吹过了多个热点城市。

最近,包括佛山、南京、杭州、沈阳等多个热门城市,都在通过购房落户、优化积分落户政策,以及放宽居住和就业落户条件等方式吸引更多新市民,住房政策与人口、人才政策相结合正形成趋势。

近20城购房即可申请落户

“在佛山市持自有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员,可以在房屋所在地申请入户,共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。”5月13日,广东佛山发布的楼市新政,被认为是该地“购房入户”的启动。

“现在,广州限购政策大幅放宽,入户门槛也低了,对佛山楼市的影响非常大。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解释称,佛山只能通过购房入户、低房价优势来吸引人口。

同在5月,还有多个城市放宽了购房落户政策。

5月11日,南京市公安局发布的《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》中提到:进一步放宽落户条件,在本市拥有合法

稳定住所且实际居住的非南京户籍人员,可以直接办理落户。

5月9日,杭州新发布的房地产政策提到“优化积分落户政策,在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员,可申请落户。”

近几年约有20个城市出台购房即可申请落户的政策,包括杭州、南京、武汉等核心二线城市,以及金华、驻马店、克拉玛依等三四线城市。

从买房落户到租房落户

在买房落户的基础上,还有城市已迈出了更大一步。

5月12日,沈阳发布《关于印发沈阳市进一步促进外来人口落户若干政策措施的通知》,提出取消积分落户名额限制,在沈阳市租赁住房、务工、就学即可落户等新政,大大放宽了落户条件。

2023年,郑州对租房落户进行了明确:凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所(含租赁)的人员,不受社保缴费年限和居住年限的限制,本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母,可以在郑州市申请登记城镇居民户口。

石家庄则被认为是打响全国零门槛落户“第一枪”的城市。早在2019年,石家庄便宣布取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制,群众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县(市)城区和建制镇,配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。

专家:未来绝大部分城市的户籍都会放开

今年1月,公安部公布的消

息显示,2023年户口迁移政策全面开放放宽,城区常住人口300万以下城市的落户限制基本取消,300万以上城市的落户条件有序放宽。东部地区除极少数超大城市、中西部地区除个别省会(首府)城市外,全面放开放宽落户限制。

“当前城市的竞争归根结底是人口、人才的竞争。”在中指研究院市场研究总监陈文静看来,允许购房落户、支持人才购房将住房政策与人口、人才政策相结合,有利于促进人口人才流入,一定程度对购房需求释放也会起到促进作用。

陈文静认为,短期来看,各地对落户限制进行放松或已成为重要趋势;从中长期来看,人口、人才持续导入,将为楼市提供更多住房需求,同样利好楼市发展。 **本报综合**

>> 相关新闻

合肥出台房地产新政 购房单套补贴最高10万元

据新华社合肥5月16日电安徽省合肥市最新出台一系列调整优化房地产政策措施,新政涉及购房补贴、销售政策、二手房流通、住房贷款、首套房认定等多方面,并明确支持“卖旧买新”、推广房票安置,更好满足群众多元化住房需求。

《合肥市关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》明确,2024年5月15日(含15日)起至2025年5月14日,凡在合肥新购买新建商品住房的购房者,给予总房价1%的购房补贴。对二孩及以上的本市户籍家庭新购买新建商品住房,新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房,新购买新建车位(库)的购置人,以及售出自有住房并在1年内购买新建商品住房的购房者,购买新建商品住房后1年内售出原自有住房的购房者等,给予不同比例的补贴,单套补贴金额最高不超过10万元。