

青岛晚报·掌控传媒
“声明原创”

使用“声明原创”作品须经授权同意
(0532-82860085)



新『住房』正在全国推开。以旧换

60多地支持住房“以旧换新”

青岛走在全国前列 短期内帮购房者解决难题 已有人成功“尝鲜”

目前，置换已成为楼市成交的“主力军”，不论是以小换大，还是以旧换新、从远换近。在当前楼市情况下，出售既有房屋面临行情比较差、交易价格下跌、交易周期长、成本高等问题。15日，广州首个住房“以旧换新”活动开展，目前全国已有60多个城市或地区支持住房以旧换新。鲜为人知的是，岛城在住房以旧换新方面走在了全国前列，截至目前，热销改善新盘基本实现主城区覆盖，180组家庭选择“优先卖”改善居住条件，44个家庭成功换房，最快的一单“卖旧买新”仅用了两天。

住房以旧换新全国“开花”

15日，广东广州首个住房“以旧换新”活动开展，意在打通房地产开发企业、中介机构与换房人三方壁垒，加快推进交易达成。今年4月初，江苏无锡市梁溪区试点推出商品房“以旧换新”。5月11日晚，首批次超过40位换房人完成了交易。据不完全统计，去年以来，包括上海、深圳等一线城市在内，全国已有60多个城市或地区支持住房“以旧换新”。

这些城市或地区中，最常见的“以旧换新”模式是中介帮卖旧房模式，即购房者先与房企达成购买意向，再由中介机构采用线上流量倾斜、线下聚焦推广等方式优先销售旧房，若一定期限内旧房顺利售出，即可按照流程推进新房购买手续，否则房企将返还购房者意向金。目前，上海、深圳等城市都采取了这一模式。以深圳为例，今年4月，深圳市房地产业协会、深圳市房地产中介协会联合启动了为期一年的“换馨家”活动，首批有13个新房楼盘、21家房地产中介机构参与。深圳某房地产中介机构营销总监彭双表示，“以旧换新”项目已初见成效。

第二种模式由企业直接收购旧房，旧房款项用于购买指定的楼盘新房，收购的旧房则可用作保障性住房、人才公寓等。郑州同时采用了“企业收购旧房”模式和“中介帮卖旧房”模式。收购主体郑州城市发展集团二手住房“卖旧买新”收购工作专班工作人员杜晶晶介绍，以这两种方式换购新房，在年底前都可享受相关契税补贴。广东肇庆日前发布的《肇庆市促进房地产业高质量发展若干措施》中，针对住房“以旧换新”提出独特模式：存量房屋持有人通过“旧转保”（旧房转保障性住房）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房。

此外，多地还对出售自有住房并购买新房的居民

给予一定的购房补贴或者税费减免，目前各地补贴方式有所不同。同在江苏，徐州对符合条件的换房家庭，按照新购商品房合同价，给予0.8%或1.2%的补贴；扬州则给予新购商品住宅不超过1.5%的契税补贴。

青岛做法走在全国前列

随着越来越多的城市加入到住房“以旧换新”的队伍中，“以旧换新”正为更多人所了解、熟悉。早在2022年9月，青岛市房地产业协会就携手贝壳找房青岛站，推出了“以旧换新”的青岛名称——“优鲜卖”，市房地产业协会还发布通知，向全市开发企业、经纪公司推广，青岛在这方面走在了全国前列。

“优鲜卖”模式由贝壳青岛首推，主要是购房者与开发企业、贝壳签订三方协议，与开发企业签订新房认购协议，并与贝壳平台合作经纪公司签署房源加速售卖协议。在协议中，约定时间周期。在此期间，开发企业帮助购房者锁定意向房源，贝壳平台合作经纪公司通过线上流量倾斜、经纪人端线上线下聚焦推广加速旧房销售。若旧房成功售出，则客户可以办理接下来的新房购买流程；若旧房未售出，则开发商退还订金，客户无需承担违约风险。

值得注意的是，在“卖一买一”的连环单中，上述模式涉及二手房与新房交易，即卖掉旧房，置换新房。此种模式的产生背景是二手房交易行情比较差、交易价格下跌、交易周期长、成本高。而在实际业务接触中，贝壳找房青岛站发现市场置换需求占比较高，很多购房者需要卖一才能买一。

上百组家庭受益新做法

贝壳找房青岛站相关负责人告诉记者，截至目前，“优鲜卖”服务模式在青岛合作的楼盘已有百余个，基本覆盖主城区热销改善新盘；180组家庭选择“优鲜卖”改善居住条件，44个家庭成功换房，最快的一单“卖旧买新”仅用了两天。

市民王女士就是“优鲜卖”做法的受益者。王女士的房子位于市南老城区，面积仅有30多平方米，有了孩子后，她不得不以租养租，把小房子租出去，一家人再用租金在外面租大房子住。“中介给我算了一笔账，以租养租的租金差额，差不多是一套新房的月供，所以与其租房住，不如买套新房。”早在2022年1月，王女士就将老房子登记出售了，但是因为房龄、价格、面积等诸多原因，一直没有售出，王女士的换房计划也一再推迟。在“优鲜卖”的支持下，仅用了八天时间，王女士就顺利实现了卖旧买新的愿望。同样受益的，还有市民陈女士。因为工作、居住地都在高新区，陈女士一直想改善居住条件，就决定卖掉位于浮山后的闲置房屋，置换高新区的新房。去年9月底，陈女士看中了星河湾小区的新房，随后，她签署“优鲜卖”提前锁定房源，并通过链家加速出售旧房。当年10月9日，陈女士的旧房成功售出，随后就办理了新房的购买手续，实现“卖旧买新”。从签署贝壳“优鲜卖”到完成新房购房手续，仅用14天，陈女士就完成了“卖旧买新”，满足了改善需求。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

■相关链接

4月份70城房价数据出炉 商品住宅销售价格同比降幅扩大

国家统计局17日公布4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，2024年4月份，房地产市场继续调整，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比、同比降幅均有所扩大。4月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月扩大0.5个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降0.7%、1.3%和1.0%，上海上涨0.3%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降2.9%和4.2%，降幅比上月分别扩大0.9个和0.8个百分点。4月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降8.5%，降幅比上月扩大1.2个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降8.0%、7.5%、10.2%和8.5%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降6.8%和6.6%，降幅均比上月扩大0.9个百分点。