

超30城房子可“以旧换新” 怎么换？需注意哪些问题？

“以旧换新”的热潮蔓延到了房地产领域。近期，越来越多城市推出住房“以旧换新”政策。2023年以来，已有超过30个城市表态支持住房市场的“以旧换新”，其中越来越多的“国家队”入场参与收购，成为当下新的趋势。房子的“以旧换新”与我们熟知的手机、家电等有何不同？怎么换？需注意哪些问题？



售楼人员向顾客介绍楼盘

“以旧换新”政策再加码

据“海安发布”微信公众号，4月2日，江苏省海安市商品房“以旧换新”房票集中发放仪式举行，首批15名置换业主签约后，当即领到工作人员现场制作的房票。这标志着海安市“以旧换新”购房政策在全省率先进入实质性执行阶段。

据报道，现场一位拿到房票的业主表示，自己用116㎡的老房，置换了一套236㎡的新房，将老房评估的132万元做了首付，余下的131万元做了一个20年归还的公积金加商业贷款。

“海安和最近两年各地政策操作相似，进一步说明‘以旧换新’的操作越来越成为今年主流的政策工具，从过去的试点性质、自发性质逐渐转变为有系统谋划、覆盖面广的政策。”易居研究院研究总监严跃进表示。

同样在最近引发关注的还有河南郑州。4月1日，河南郑州房管局等部门发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》，2024年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套，进一步激活二手住房市场。

严跃进指出，过去各地“以旧换新”的操作，多半是企业自发、散点式的，而郑州则属于“官方版本”，具有官方指导引领、系统有序规划的操作。这也说明各地对于“以旧换新”的政策越来越重视，给予的支持也越来越科学和系统。

当前，改善性住房需求是房地产政策的支持重点之一。中指研究院数据显示，2023年以来已有超30城表态支持“以旧换新”。

国资入场成趋势

中新财经梳理发现，各地政府对“以旧换新”进行支持的方式，大致可分为几个阶段。

最初以鼓励为主，积极沟通房企、经纪机构与业主，推出“换新购”等服务；其次是推出补贴，包括交易税费补贴与购房补贴、对个人和对开发商的补贴等；最新的则是有“国家队”出手，以一定条件限期收购房屋作为保障房或人才房，完成存量房的交易和与新房的循环。

以郑州新发布的政策为例，除了鼓励市场交易，还提出郑州城市发展集团有限公司(政

府指定作为收购主体)收购二手住房，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。

“收购的旧房将用于丰富保障性租赁住房供应，一方面可以快速完成保障性住房供应目标，另一方面也有利于盘活二手住房，进一步畅通一二手房的链条，促进房地产市场修复。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

类似的操作还出现在去年的江苏太仓。2023年11月，太仓市试行商品房“以旧换新”政策，市民可以将符合条件的二手房出售给指定国资公司，再置换国资公司指定的新房，收购的旧房将会用于人才公寓和保障房供给。

严跃进认为，政策不断完善的过程中，各地其实逐渐和“房地产三大工程”进行了有序对接，所以工作目标更为清晰，也更为对口。

需要注意哪些问题？

但作为一项仍在不断完善的政策，房屋“以旧换新”推进的过程中也不可避免地存在一些尚不明确的地方。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师提醒，“以旧换新”实际上是两个房屋交易流程的融合，相对更复杂，考虑的点也更多，牵一发而动全身。所以流程的设置需要更加明确而详细，流程控制也需要严谨。

在正试行商品房“以旧换新”的无锡市梁溪区，业主程先生不久前去咨询了活动细则，有几个让他印象深刻的细节。

“首先是旧房子的产权需要清晰，包括贷款买房结清贷款、安置房补缴土地出让金等；其次是新房的楼盘有些还未交房，过渡期的处理需要考虑；再就是旧房子最大抵扣60%，由第三方机构估价，和自己卖相比，是否能达到心理预期还不确定。”程先生对中新财经记者介绍。

王玉臣表示，购房人想要顺利购房，务必要详细了解政策内容，审核自己是否具备相关条件，谨慎选择房源，仔细查看合同。

“比如在相关流程设计中，对旧房的情况需要进行相关的调查核实，如商品房产权证明、房产已出租/未出租的情况承诺函以及拟置换商品房有无交易限制承诺等。而且，针对置换房屋的业主个人也需要注意核实一些基本问题，如征信情况等。”王玉臣说。

“三笔账”要先算清

●其一，购房者“换房的账”要先算清

“老房子卖不掉，新房子买不了。”卖掉老房子是房屋置换链条的起点，只有真正解决卖房的问题，改善链条才有畅通的基础。

对购房者来说，“以旧换新”最大的吸引力在于从源头上解决了这一矛盾。

目前各地政策不尽相同。

比如：盐城、苏州、沈阳等地发放“以旧换新”购房补贴。还有部分城市是由地方政府出面协调，搭建一个新旧房子交易的平台。

更为有效的方式可能是由地方或开发商直接收购旧房。江苏海安、苏州相城区、郑州、连云港等地就是国企或开发商直接收购旧房，所得款项可用于购买相应项目新房。

比如：江苏海安的商品房“以旧换新”政策，是由购房业主拿出手上原有成套住宅房屋，与意向购买的商品房开发项目议价，双方协商约定合理价格后，过户给开发商或开发商指定的对象，旧房价值开具等额定向房票，用于支付新房首付款，旧房和新房之间的差额由购房者通过自筹、按揭贷款、住房公积金贷款支付后，置换成功。

需要看到的是，目前这类“以旧换新”大多仅限于某城市的部分区域，可选择的商品房项目也有一定限制。在换房前，需要先看旧房是否符合条件，能否接受开发商对旧房的估价，算好账之后再行动。

●其二，开发商“一买一卖的账”要算清

在房地产供求关系发生重大变化的新形势下，由地方国企或指定开发商出面收购旧房，对于启动住房改善链条来说，无疑是个非常重要的推动力。但部分开发商卖新房、收购旧房“一买一卖”是否实现盈亏平衡？这些问题关系到“以旧换新”政策的可持续性。这笔账也需要提前算清楚。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉提醒，低价收购一部分区位优、配套好、价格低的中小户型普通商品住房，用作保障性租赁住房或者人才房，这是合理的。但大规模收购或难以实现：一方面企业受财力和债务约束，另一方面如果没有更好的方法来匹配供需，可能会导致手上的房源消化不良，使得这项工作难以为继。

严跃进则表示，江苏海安收购来的房源后续由资管公司运营，同时将优先考虑用于人才公寓、外来务工人员租赁住房或纳入保障性租赁住房，是个可行的路径。

●其三，地方旧房“利用和运营的账”要算清

收购来的旧房子如何处置才能最大限度地盘活存量、利用资源？严跃进建议，地方应关注“活化利用”的概念，比如，引入建材和装修企业，对旧房源进行改造，以实现房源的保值增值。

据郑州市透露，当地收购的二手房源，后续会对其进行改造，用于郑州市的保障性租赁住房。

李宇嘉建议，政府应充分发挥公共服务职能，搭建信息平台，连接买卖双方、中介机构与房源，确保房源信息的真实性、客户需求的真实性以及价格的透明度，从而高效匹配供需，降低交易成本。同时加大对新房与存量房源的公共配套完善与老旧小区改造力度，提升房源的宜居性与舒适度，最终依靠市场力量推动存量房交易与新房市场的有效循环。