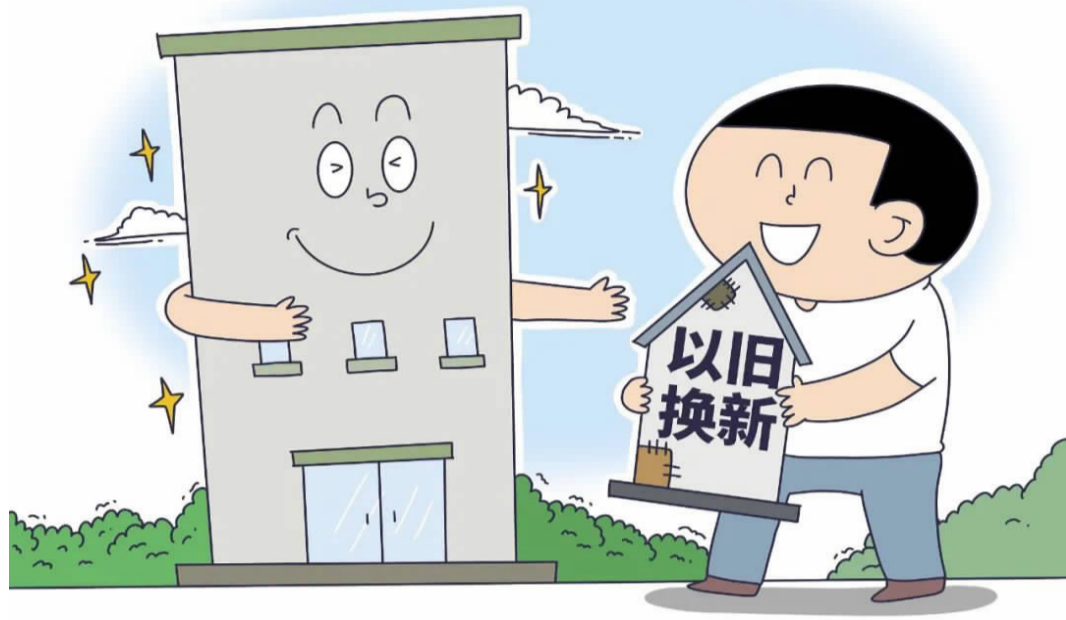


# 超50城支持房子“以旧换新” 怎么换最划算？



出台政策支持住房“以旧换新”的城市越来越多了。而且不少城市拿出了“真金白银”，降低换房者的“退出成本”。

据中指研究院统计，截至5月6日，全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”。许多人都听说过家电、手机“以旧换新”，但房子“以旧换新”还相对比较新，怎么操作？怎么换划算？

## 超50城支持住房“以旧换新”

5月6日，深圳出台楼市新政称，支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”（建议不少于90天），如旧房未售出的，换房人可无条件解除协议，无需承担违约责任。参与活动的中介机构对换房人旧房进行评估，制定挂牌价格，并在各大房地产网站和中介门店进行推广。换房人在房地产开发企业提供参与活动的住宅项目中挑选新房，并签署认购合同，锁定意向房源。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业，收购换房人旧房时不受本市关于企事业单位、社会组织等法人单位购房政策的限制。市住房公积金管理中心将提供房屋交易便民服务，优化商品住房“带押过户”流程，提升房地产交易便利度。

武汉同日发布楼市新政称，推行“卖旧买新”交易新模式，对卖旧房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助；支持符合条件的企业收购置换购房家庭的自有住房，用于市场化租赁住房、保障性租赁住房和拆迁安置住房等。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”。各区可制定“卖旧买新”优惠措施支持置换购房家庭购买本辖区新建商品住房。

上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会日前联合倡议，在上海全市发起商品住房“以旧换新”活动。据了解，首批参加倡议的房地产开发企业20余家，房地产经纪机构近10家。参加“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”；房地产经纪机构承诺，对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。记者登录“乐居换新购”小程序查询发现，目前已有象屿交控·中环云悦府等7个项目上线。

据中指研究院统计，目前已有包括常熟、南京、江阴、连云港、哈尔滨、郑州等超50个城市支持住房“以旧换新”。如果有“以旧换新”的需求，不妨先查询你所在城市是否有相关政策出台。

## 房子“以旧换新”的三种方式

记者梳理发现，各地支持住房“以旧换新”的方式主要有三种，大致可以简称为：“帮卖”“收旧”和“补贴”。

一是“帮卖”。由房地产开发商联合经纪机构对旧房优先推售，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房，若无法售出，则新房订金全额退款。

这种方式下，“卖旧买新”会更加便利、节约交易成本，但无法保证旧房一定能够售出。

二是“收旧”。由开发商或地方国企收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房“以旧换新”的主流。

这种方式更加直接，旧房有人帮你收了，不怕卖不出去。但也可能存在收购价

达不到预期，以及你所在区域不在收购范围内等问题，需要仔细核对当地政策的具体条款。

三是“补贴”。对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭给予一定的购房补贴或者税费优惠。

有的地方会将上述两项或者三项政策联合起来使用以最大限度地便利交易。

还有地方以“带押过户”（不需要提前归还旧贷款、注销抵押权，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续）、放宽首套房认定标准等政策配合“以旧换新”，以更好地打通换房链条。如武汉市日前宣布，在当地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。

业内人士认为，目前挂牌出售二手房的客户，不少有改善性换房需求，而卖房难、周期长、折价多等因素成为换房的障碍。推出“以旧换新”政策，可以减少居民换房障碍，推动房地产行业平稳健康发展。

## “以旧换新”大面积推广，什么信号？

首先，这意味着我国楼市调控政策的着力点发生变化，从过去单纯的需求侧提振，到如今的供需两方面同时发力。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媞表示，当下的房地产市场发展并不能单纯从鼓励需求切入，而是应从供需两端着力，构建新的发展模式。与限购、限售等需求侧政策不同，“以旧换新”触及供需两个方面。

其次，各地推动“以旧换新”旨在打通房屋“增存循环”。

去年以来，多地二手房挂牌量大增，售房周期拉长，换房链条不畅，新房和二手房市场出现“温差”。

4月30日召开的中央政治局会议明确提出，“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。新房和二手房各自代表增量和存量住房的主要部分，畅通“以旧换新”，不仅能推动库存消化、盘活存量资产，还有助于化解新房市场交付风险，推动房地产业转型。

此外，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，未来通过消化存量房产的方式来满足配租型或者配售型保障房需求，或成为一种重要的方式。其中关键是要遵循市场化、法治化和商业可持续的原则。

业内预计，2024年将有更多城市出台“以旧换新”的相关配套政策。

## “以旧换新”要从百姓需求出发

“以旧换新”政策能否真正达到其预期目标，关键在于是否从百姓的需求出发，让百姓得实惠。

比如卖掉旧房时，因为房龄、配套等各种原因，二手房业主需要降点价，才能卖出去。换新房时，开发商也需要给点优惠，弥补换房者的部分损失。李宇嘉认为，二手房业主让利了，开发商让利了，政府也要把金融、税收该让的利让出来，比如按揭利率降低、契税减免、补贴到位等。

此外，他提醒，对开发商来说，要把品质好、性价比高的“好房源”拿出来，不能把“以旧换新”当作去库存、去尾货的机会。要让“换新”的买家真正看到，要买的新房是能改善自己居住的好房子。

据国是直通车

