

## 深读

浙江多地试水住房“以旧换新”政策

## 一张房票，启动房产置换“多米诺”

■ 本报记者 胡静漪 周松华 孙良  
暴妮妮 徐坊

“明年4月就能住上新房了！”近日，71岁的王萍与老伴来到宁波市政务服务大厅，在不动产登记综合办理区办理旧房过户手续。他们只需自掏腰包7万元，就把30多年房龄的老屋换成了新房。

让住房像家电一样“以旧换新”。去年下半年，绍兴诸暨市在全省首创“房票+换购券”形式，开展商品住房“以旧换新”，今年浙江多个城市启动或迭代该项机制——由评估机构市场化评估旧房价格，地方国企以“房票”形式收购旧房，相关部门提供换购激励，一系列配套政策助推二手房置换，激活楼市一池春水。

老百姓体感如何？各地政策有何特点？记者分头走访宁波、绍兴、丽水、湖州等地，感受各地住房换新热潮。

### 疏通楼市“梗阻” 圆百姓新居梦

王萍的旧房位于宁波海曙区的铁路宁波站附近，底层是商铺，楼层在8楼。“上了年纪之后，膝关节不行，下楼梯都要好大的决心。”她说。

商住一体且房龄老、没电梯，这套房子是二手房市场上典型的“老大难”房源。挂牌1年多，只等来了1位看房人，最后也没成交。

今年9月，得知宁波市六区推出商品住房“以旧换新”活动，老两口打定主意：与其犹豫观望等拆迁，不如尝试一把新政策。登记报名首日，他们一大早就去现场排队。

“76平方米，收购估价近120万元，折合每平方米超过1.5万元，比心理预期高不少。除了近120万元的抵价券以外，我们还能拿到5%也就是6万元左右的换购券。”老两口很满意。手持这笔房款，他们看中了宁波奉化区一套122平方米的现房，“再加7万元就能拿下，对我们和儿女都没负担。”

湖州吴兴区的刘先生也面临类似情况，“房龄超过20年，内部装修也旧了，我们3年前就想换房。”他说。然而，老房子难出手，买新房钱就凑不够。

乘着新政策的东风，他在补了部分差价后顺利换购了老小区附近的楼盘，72平方米的旧房换成115平方米的新房，视野好、有电梯、周边配套齐全，“三室两厅两卫，孩子们回来也有宽敞的房间。”

湖州城市集团下属房总集团营销总监何蕾观察到，参与“以旧换新”的客户有相似的需求，他们多数对价格比较敏感。置换中小面积户型较多，集中在85至120平方米，补差金额多在30万元以内。不少客户想尽快住进新房，减少过渡期的租房成本，因此大多选择现房房源。

“以旧换新”政策的出台，不仅回应了老百姓的改善型需求，让住房从“有没有”转向“好不好”，更是打通了一二手房市场的楼市“梗阻”。

多个房产交易平台10月数据显示，丽水二手房挂牌均价约每平方米1.31万元，环比微涨0.15%。丽水市安居客门店负责人介绍，目前二手房实际成交以自住需求为主，投资客减少。

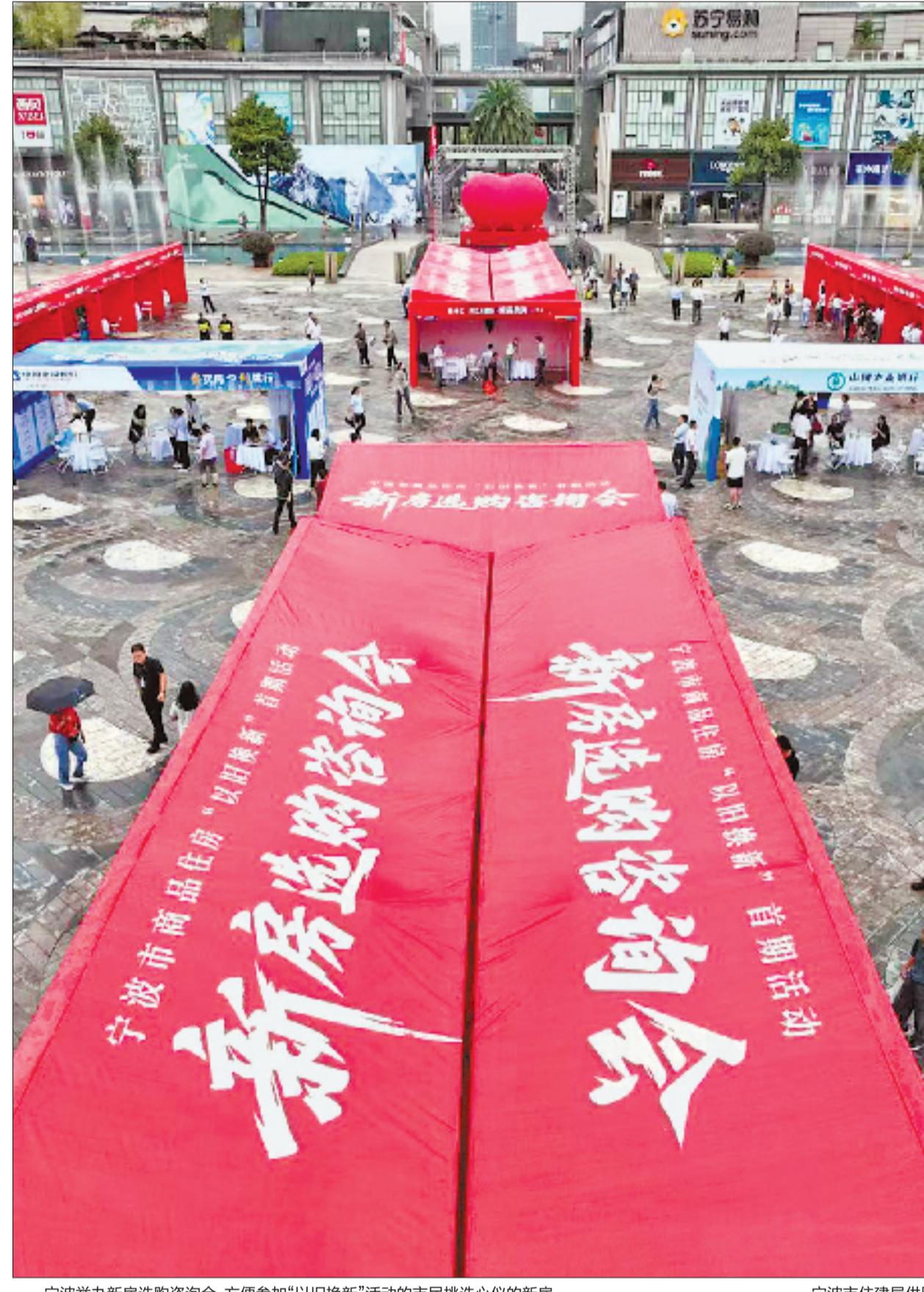
丽水在全省较早试水住房“以旧换新”政策，第一期从去年10月至今年3月。今年4月印发的《持续促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》为“以旧换新”提供税费补贴等政策支持。第二期活动从今年8月至明年4月，首批收购100套住房，一周内名额即报满。

全省各地住房“以旧换新”热度不小，显著拉高了新房市场的活跃度。

在诸暨，前二期活动报名参加户数达1023户，共带动新建商品住宅销售483套，兑付“房票+换购券”资金4.5亿元，新房销售金额11.2亿元，还带动家装市场消费1.93亿元。

在宁波，首期活动计划收购旧房500套，短短一周时间，就有3175套旧房报名登记，场面火热。宁波市房产管理中心的最新成交数据显示，10月宁波市六区成交新建商品住宅1023套，创近七个月来的新高。

一位宁波在售楼盘负责人介绍，近期前来看房、选房的市民明显变多了。根据活动流程，大多数换房人有望在年末完成新房网签。



宁波举办新房选购咨询会，方便参加“以旧换新”活动的市民挑选心仪的新房。

宁波市住建局供图

### 选择更多、优惠加量 政策菜单迭代升级

眼下，诸暨市已经启动第三期“以旧换新”活动，迭代两次的换购机制更加全面——覆盖全市37个楼盘，套数从第二期的300套增加到500套。

旧和新，怎么界定？在诸暨，旧房范围界定为老城区核心区域、2005年前建成且面积不超过144平方米的商品住房；新房范围进行了大胆突破，市内取得《商品房预(现)售许可证》的新建商品住宅，都可以换购。

由于旧房由地方国企统一收购，以往这类活动的最大阻碍，就是仅限购买国企开发的新楼盘，区域、户型和价格的可选空间不大。如今，我们摒弃了这种‘内部消化’的做法，敞开大门建立换购新房清单库。”诸暨市住建局负责人说。

在资金方面，诸暨市采用“房票+换购券”形式，提供评估价值10%、最高不超过10万元的换购补贴。有多套旧房的市民，还可以叠加使用多张“房票”和“换购券”。

同时，“以旧换新”与原有的购房激励有所结合。符合“支持多孩家庭购房补贴”政策的换房人，按“就高不

重”的原则，“二孩”“三孩”换房家庭最高可分别享受20万元、40万元的补贴，进一步激发参与热情。

各地政策与之相似，但因“城”而异。

丽水第一期的旧房收购范围限于老城区内，新房也仅有一个项目参与。第二期将范围扩展至三大区块，包括2014年前建设的旧房，年限更短、覆盖更广；新房则将市属国企所有项目列入新房“菜单”，涵盖从刚需“小两居”到改善大户型等多种房源。

同时，提升资金抵扣比例，加大补贴力度。第二期将旧房总价抵扣新房总价的比例从70%提升至80%，允许用一套或多套旧房置换一套或多套新房、用旧房总价全额抵扣新房配套车位和储藏间费用。对于今年完成换新企业或个人，还给予旧房交易税费留存地方部分100%补贴。

相比诸暨、丽水的迭代政策，绍兴、湖州、宁波今年首次在中心城区尝试住房“以旧换新”，有不少创新探索。

绍兴上虞区不仅推出和诸暨同样



诸暨市住房“以旧换新”签约现场。

诸暨市住建局供图

### 旧房收购之后 盘活资产是关键

评估旧房价格，一头连着老百姓的置换资金，一头连着地方国企的收购压力，是“以旧换新”的关键环节。

记者从多地住建部门了解到，评估环节一般通过公开招标建立专业评估机构库，在市民登记报名时，选择3家机构对拟收购的旧房开展现场查勘、评估交易价格，最终取平均值，总体略高于市场实际成交价。

“‘以旧换新’重在满足居民的改善性住房需求、促进一二二手房市场循环畅通。”省建设厅房产处相关负责人说，“同时，各地也要根据当地实际和企业、群众意愿，因地制宜搭建平台、出台支持政策。”

毕竟，“以旧换新”活动一定程度上给国企的承受能力带来挑战。

宁波城投置业有限公司相关负责人算了笔账：宁波首期收购的500套旧房，按每套150万元计算就需7.5亿元。

多地国企负责人表示，目前落实收购资金是最大的压力，希望能得到更多政策支持。比如设立住房“以旧换新”专项金融理财产品，降低融资利率；设立专项债券用于支持收购旧房等。

丽水市城投置业(实业)公司董事长、总经理张赛哲则提议：“期待有更多税收支持，帮助国企减轻资金压力。”

盘活旧房资产，是缓解资金压力的

关键。不过，收购的旧房分散在不同区域，难以统一开发利用，若分别改造、装修和出租，资金回笼相对缓慢。

诸暨找到了两条路径，一是将地段优异、生活便捷的高品质旧房，以低于市场租金标准优先向住房困难群体出租，并实施专业化运营管理，剩余旧房按市场价面向社会出租。二是将收购的旧房用于资产抵押融资，降低国企融资成本，推动存量资源向可持续收益转化。

“我们也要用综合的眼光来看，通过‘以换代拆’，滚动式带动成片置换，能够为后续城市更新提高效率、降低成本。”诸暨市住建局负责人说。

业内人士提出，除了市场化租赁外，还可以考虑多元化运营。比如，对照住建部提出的“好房子”建设标准，对旧房进行场景化设计，打造成所在老小区的“旧改样板”，形成标准化施工方案，以此开辟装配式装修和旧房改造等业务。

未来，商品住房“以旧换新”还将继续扩面。业内人士建议，不同市县的国企可以打造“跨区域置换联盟”，共享房源库满足客户需求，实现“跨城区置换”。为此，还需明确跨区域置换的税费减免、补贴标准，打破区域壁垒，盘活不同城市的存量住房。

### 专家观点

### 破解存量住房流动性难题

■ 虞晓芬

浙江多地推出的住房“以旧换新”政策，针对当前房地产市场流动性减弱、居民“卖旧买新”需求难以满足的突出问题精准施策，兼具“惠民生”与“稳市场”双重导向，是一项重要的政策创新。

从政策机制看，“以旧换新”通过“市场定价+国企收购+政策让利”的组合拳破解僵局：以市场价评估旧房价值，避免二手房过低价格抛售的非理性交易；地方国企以“房票”收购旧房，将旧房价值转化为定向“房票”；叠加换购激励政策降低居民置换成本，将居民潜在改善需求转化为实际交易需求，既尊重市场规律，又填补了市场失灵缺口，是市场承压期刚柔并济的积极尝试。

政策实施已显现出多方面的积极效果：一是激活了市场流动性，通过释放改善型需求，为新房市场注入客源，又减少了二手房挂牌量，有助于形成一二二手房市场的良性循环；二是满足了居民，特别是老年群体、工薪家庭对提升居住品质的迫切需求，多层次住宅换成了

中国新闻  
名专栏  
深度



湖州二手房“以旧换新”旧房评估机构选定摇号现场。



宁波市商品住房“以旧换新”工作组上门评估。

宁波市住建局供图