

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中心,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,下趟楼都要好大的决心。”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。宁波市房产市场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“就高不名”原则报满。

重复”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。第二期将旧房总价折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。对于今年完成换新的企业或个人,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

的政策,允许换购区内所有已获预售许可的新房,还允许把换购新房的资格转让给父母、子女等直系亲属,进一步释放换购潜力。

湖州推出“旧房返租”政策,居民在入住新房前,可选择按市场评估租金返租旧房。“换房人普遍面临找房周期长、短期租赁不稳定、多次搬家耗时耗力等问题。通过返租旧房,居民可以平稳度过装修和等房期。”何蕾说。此外,湖州还允许将收旧资金通过公证赠予直系亲属,进一步增强政策的灵活性。

由于报名人数众多,宁波设置了“多子女家庭优先”原则:同等条件下,名额优先分配给多子女家庭,剩余名额以公证摇号的方式分配给其他家庭。10月5日公证摇号时,3000多户家庭中就有282户多子女家庭优先入围。

此外,宁波、湖州等地住建部门还要求房企必须给予“以旧换新”客户正常的销售优惠、折扣等,不得对这批客户所购的新房涨价,并对相关房源价格进行监管。



湖州二手房“以旧换新”旧房评估机构选定摇号现场。

湖州城市集团供图



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

■ 虞晓芳

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,多层住宅换成了

电梯房,老旧住宅换成了新房,具有显著的民生改善意义;三是加快了保障性住房供给,老旧住宅经过改造、装修出租给保障对象,有利于加快解决各地新市民、青年群体等住房困难;四是提升了城市发展质量,鼓励居民从老旧住房向配套设施更完善的新区或新房转移,有助于优化城市空间布局,改善社区环境,并与城市更新、养老宜居等长远目标相契合。

住房“以旧换新”是房地产市场承压阶段的创新性探索。在市场化原则下国企参与资产收储,有助于稳定市场预期。充分发挥了地方国企的“稳定器”作用,也充分体现了各地政府积极作为。破解存量住房流动性难题,同步回应民生改善需求,为全国房地产发展向新模式转型提供了可借鉴的“浙江经验”。

(作者为浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长)



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