

小鹏看房
拨拨灵灵
82888000

目前,“以旧换新”正在成为拉动消费增长的重要手段之一。实行“以旧换新”,一方面可以更好地满足消费者不断提高消费需求,另一方面对消费也能产生直接拉动,可谓两全其美的方案。不过,之前“以旧换新”多存在于家电、汽车等消费领域,但今年“以旧换新”的春风终于吹到了楼市。比如,4月1日,郑州市发布相关政策,要在2024年完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套;4月2日,无锡市梁溪区也发布了“以旧换新”公告……而就在4月底,平度中杰地产推出“卖旧买新、以旧换新”活动,推出30套新房房源采取“以旧换新”的模式,至此,青岛也正式进入了“以旧换新”的时代。

住房“以旧换新”

青岛按下启动键

“以旧换新”模式缓解楼市库存压力 重焕市场活力

相关链接

“优鲜卖”探索 “以旧换新”先行模式

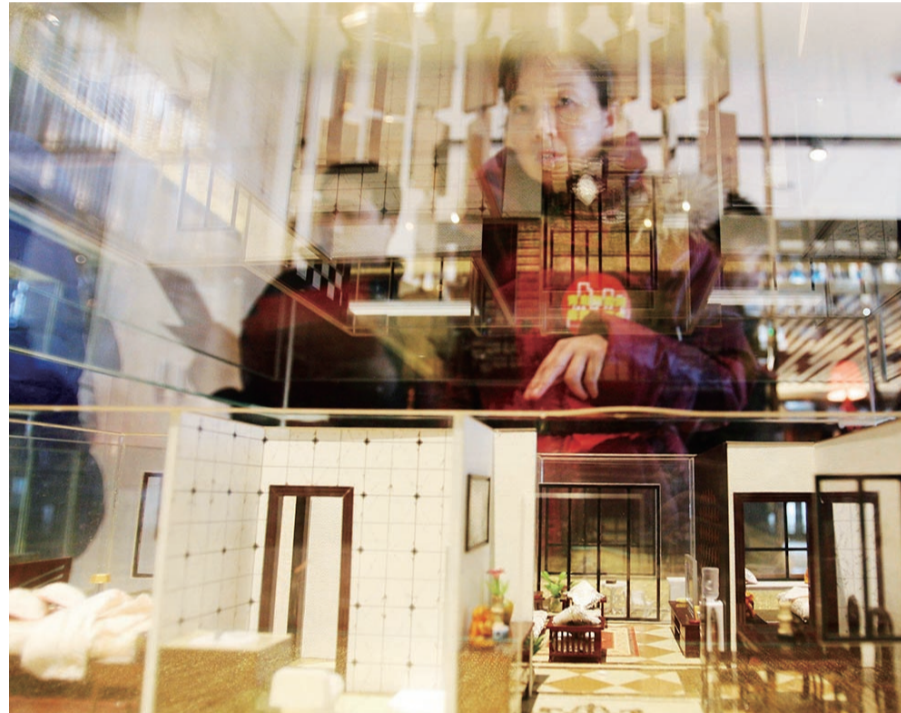
购房“以旧换新”在青岛有另外一个名字——优鲜卖,而且早在2022年9月就存在了。这是青岛房协、贝壳找房青岛站联合打造“优鲜卖”服务模式,也是贝壳找房在全国首创的一种房屋交易模式。据了解,优鲜卖通过保底(旧房未售出、新房定金退还)方式保障购房者认购风险,并可在短期内帮助购房者成功置换。优鲜卖大体分三步:

- 一、买房者与开发商、贝壳签署三方协议,之后与开发商签订认购协议,并与贝壳平台合作经纪公司签署“好赞”协议。
- 二、在认购协议、“好赞”协议中,会约定时间周期,在此期间,开发商帮助购房者锁定看好的房源,贝壳平台合作经纪公司通过“好赞”产品,帮客户通过线上流量倾斜、经纪人端线上线下聚焦推广,加速房子销售。
- 三、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,则开发商退还定金,客户无需承担违约风险。

可以看到,该模式最大亮点是让房东获得了更大的选择权。如果房东后续因二手房交易失败,其新房可买也可不买,没有违约风险或心理负担。

贝壳找房青岛站相关负责人告诉记者,青岛有近百个楼盘支持贝壳优鲜卖服务模式,目前有171个家庭选择通过优鲜卖完成“卖旧买新”,有41个家庭成功通过优鲜卖实现换房,其中最短周期为2天。不过,由于目前存在二手房市场整体信心不足,交易环节多、周期长等堵点,该模式下的商品房成交规模仍较小。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



全国已经有60余个城市启动“以旧换新”政策。 资料图片

布开展商品房“换馨家”活动的通知,拉开一线城市住房“以旧换新”序幕,5月深圳进一步将商品房“收旧换新”和“以旧换新”写入楼市新政。4月底更多一线城市加入,上海、广州相继推出住房“以旧换新”活动。

不仅如此,部分此前进行相关探索的城市对活动或政策内容进行完善和升级。如在去年“换新购”服务基础上,今年4月底南京安居建设集团启动存量住房“以旧换新”试点,支持换购人用一套或多套存量住房置换一套或多套新房。再如郑州在前期试行基础上,5月10日起取消试点期限和试点区域,在市内八区全面推行住房“以旧换新”。

三种模式助力 楼市良性循环

记者梳理发现,从去年开始,目前全国已经有60余个城市启动“以旧换新”政策,但不同城市的“以旧换新”政策并不相同。大致主要可以分为三种模式:一是中介帮卖旧房模式,这是最常见的“以旧换新”方式。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(一般在1—3个月)内旧房顺利售出,即可按照流程推进新房购买手续,否则房企将退还购房者意向金。青岛、淄博、南京、泰安、宜昌、济南、济宁、宁波、丽水、重庆、荆门、扬州、惠州、南昌、上海、深圳、西安、佛山等地都

有相关政策或活动。其实,早在2022年青島房協、貝殼找房青島站聯合打造“優鮮賣”服務,就是這一模式的最早實踐,這也是貝殼找房在全國首創的一種房屋交易模式。

除此之外,第二種模式就是收購,國企或房企直接收購舊房,舊房款項用於購買指定的樓盤新房,收購的舊房則可用於保障性住房、人才公寓等。連雲港、海寧、麗水、太倉、啟東、揚州、宣城、江陰、鄭州、海安、南京、鹽城等地都有相關探索。與之類似,肇慶首次提出了“舊轉保”模式,即有改善性住房需求的市民,可自願申請將本人或直系親屬的舊房納入保障性住房房源管理,經審核後由實施單位參考市場價格一次性支付一定年限的租金進行統租管理,按5至10年的年限統租。申請人要將全部租金收益用於購買新房。

第三種模式則為補貼模式,主要是對出售自有住房並購買新房的居民給予一定的購房補貼或者稅費減免,麗水、蘇州、張家港、沈陽、遂寧、宜昌、襄陽、重慶、常熟、徐州、揚州、日照等地都有相關政策。各地補貼方式有所不同,如徐州對符合條件的換房家庭,按照新購商品房合同價,給予0.8%—1.2%的補貼;揚州則給予新購商品住宅不超過1.5%的契稅補貼。也有城市採取了其他的補貼方式,比如海寧為鼓勵房企收購存量房,給予企業總購房款2%的財政補貼;紹興規定,對一定期限內購買意向購房人存量房的房企,部分契稅予以一定補貼。

青島樓市啟動 “以舊換新”

4月29日上午,青島中杰地產召開“賣舊買新、以舊換新”活動發布會。會上相關負責人表示,為了解決二手房置換週期拉長、房地產改善型住房需求資金抑制等問題,平度市城鄉建設局聯合有關部門、金融機構、開發企業等單位開展了一系列的調研與評估,並最終以開發公司為責任主體,落實“以舊換新”這一重要政策活動。

據了解,此次中杰地產“賣舊買新、以舊換新”活動共推出30套新房房源,其中中杰時代御園住宅20套,中杰時代天街商舖10套。回收舊房源範圍為平度市主城区範圍內舊房,北至沈陽路、南至廈門路、東至廣州路、西至錦州路。舊房價格認定主要以稅務基準價為基礎,以房產交易中心近期成交價為基準,結合舊房區位、新舊程度、樓層位置等因素進行一定比例浮動,具體面議。具體操作流程為先期簽訂協議,雙方就新房、舊房認價一致後簽訂“以舊換新”協議,客戶按協議約定支付定金。之後客戶“以舊換新”的老房子評估金額作首付,雙方簽訂《商品房買賣合同》,公司協助客戶辦理按揭貸款手續。

對於舊房過戶,雙方採取直接過戶或委託公證等形式完成相關後續手續。之後雙方進行舊房交接,按雙方簽訂的“以舊換新”合同,業主在協議約定期限內,將舊房無條件轉讓至公司或公司指定的第三方。通過交易流程,我們可以看得出,和之前第三方託管二手房銷售不同,此次的以舊換新是開發商或指定公司直接接手,成為真正意義上的“以舊換新”。

全國多地支持 住房“以旧换新”

平度“以旧换新”的模式其实在全国多地已经开始实施。2023年就有20余地进行住房“以旧换新”探索实践。2023年9月,南京房地产业协会、南京市房地产经纪行业协会发布通知,联合推出“换新购”服务,支持“卖旧换新”住房改善需求;去年12月,苏州市住建局宣布实施“卖旧买新”购房契税补贴政策,补贴新房契税缴纳份额的50%—100%。

今年以来,包括重庆、武汉、郑州、南昌、福州、长沙、大连、西安等重点城市在内,更多城市加入支持住房“以旧换新”队伍。4月23日,深圳市房地产业协会、深圳市房地产中介协会联合发



扫码关注“青岛早报地产”