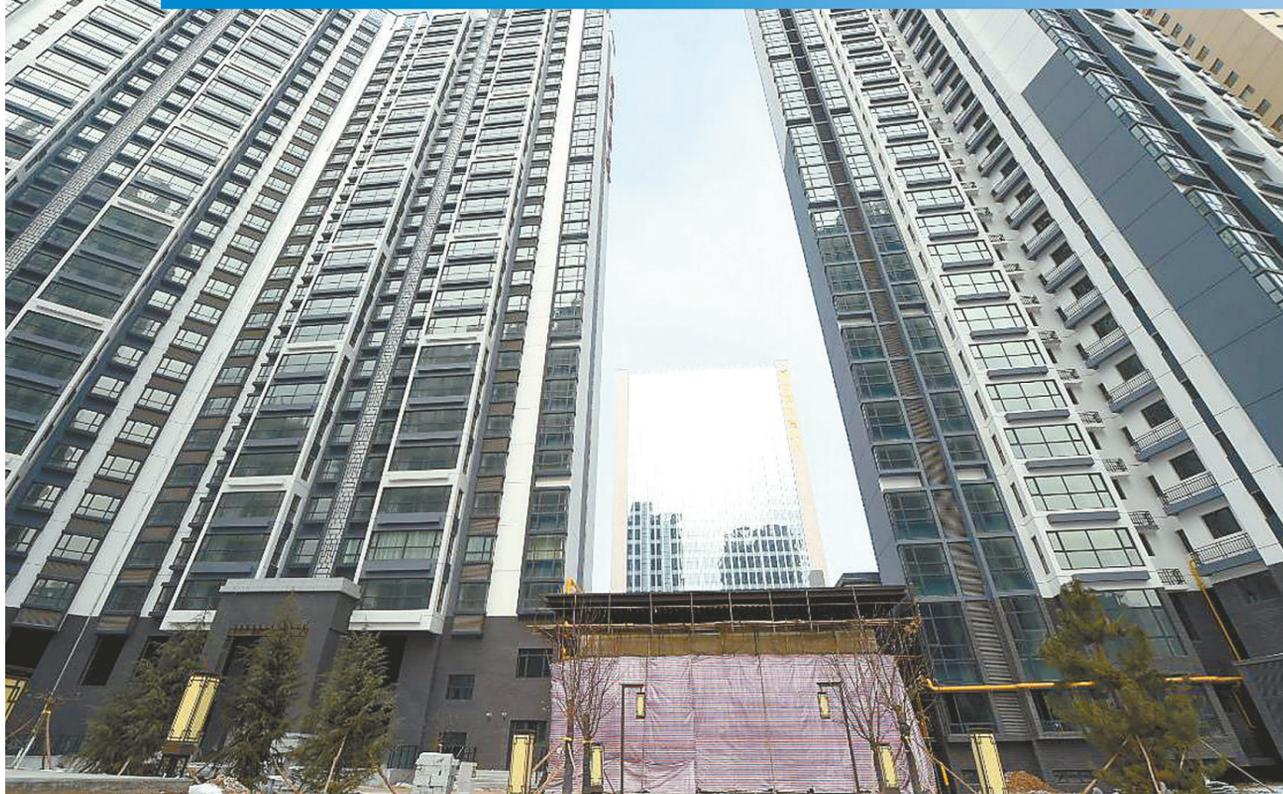


新一轮房地产组合拳释放三大政策信号



超70城推出商品房「以旧换新」,首批成功案例正在落地

新华社北京5月28日电(新华社记者 赵瑞希 翟 邓华宁)据不完全统计,全国已有超70城推出商品房“以旧换新”。记者近日走访深圳、郑州、南京等地房地产市场了解到,各地商品房“以旧换新”主要采取国企收购、市场联动、税费补贴三种模式。伴随各地一揽子政策的加速推进,首批实现“以旧换新”的案例正在落地,消费者的反应比预想的要好,二手房和新房市场交易活跃度均有提升。

国企收购: 咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地采访了解到,市民对国企收购旧房的反应比预想的要好。旧房在国资收购后将用于租赁,一些还将纳入保障性租赁住房,成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

郑州4月20日开始实施“以旧换新”政策,5月10日完成了国企收购旧房的试点,进入全面铺开阶段,计划全年完成5000套;南京4月27日开展国企收购“以旧换新”,首批试点2000套。

“报名参加‘以旧换新’后,10天不到就有第三方评估机构来评估了。”郑州市民刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限责任公司公布的数据显示,咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈,但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧,南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家,取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩说。

收来的二手房用来做什么?南京计划将收购过来的二手房用作租赁住房,对外租赁运营;江苏太仓国企回收的旧房,用于保障性租赁住房人才公寓房源。

收购资金从哪来?江苏太仓国企与银行合作搭建总规模20亿元的“资金池”;郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为,国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市,同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

市场联动: 订金可退回解市民后顾之忧

记者了解到,以往购买新房预交的是定金,如果交定金的一方违约了,无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金,降低居民换房的风险,对于改善性需求释放有积极作用。

2024年5月,深圳开展“以旧换新”的楼盘绿景白石洲迎来了实际成交案例。

刘先生得知“以旧换新”新房订金可退回的消息后,联系中介机构乐有家,支付了绿景白石洲的一套110平方米、总价1000多万元的三房房源订金。两周后,他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出,成交价400万元左右,足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”鼓励房地产开发企业和中介机构,与计划出售二手商品房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据,截至5月24日,参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个,参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个,覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次,其中转化成带看2604人次,通过活动签订新房订金协议61套。

“关键在于旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,“以旧换新”能否换成,与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

税费补贴: 换房人节省交易成本

今年4月,江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米,评估价是283万元,换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型,总价约362万元。新旧房屋款差额79万元,全部采用按揭贷款,不用交中介费,新房契税1.5%全免,算下来税费节省近10万元。

记者从太仓市住建局获悉,太仓市今年对住房卖旧买新实施契税补贴,在2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房,并在出售后3个月内、3至6个月内、6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭,分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底,江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套,新房销售金额8.02亿元;置换存量房271套,收购金额约4.24亿元。

深圳市住房公积金管理中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务,助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

除了政府补贴减免税费外,房地产开发企业和中介机构也推出购房价款、佣金等专属优惠方案。以深圳为例,目前二手房交易业主佣金点数一般是1.2%至1.5%。乐有家表示,给深圳“以旧换新”业主7至8折的佣金专属折扣,具体根据不同房源标的确定。

记者了解到,各地还在根据市民反馈意见,持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为,“以旧换新”可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策,其作用将不断显现。

“消化存量”和“优化增量”并重

适应房地产市场供求关系的新变化,本轮政策措施中,“消化存量房产”和“优化增量住房”并重。尤其是推动住房“以旧换新”,设立保障性住房再贷款等成为盘活存量住房的重要抓手,也成为新看点。

根据中指研究院不完全监测数据,截至5月27日,全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。“其中,开发商或国资平台收购旧房,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。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

业内人士认为,这一做法的最大优势是“精准”,既盘活存量房产又优化增量住房,可谓一举两得。记者调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试通过直接收购、以旧换新等方式参与到存量房的去化过程中,初步统计,目前各城市公布的计划收购住房已超过1万套。

更为引发市场关注的是,本次央行及时设立专门的再贷款工具——3000亿元保障性住房再

贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。业内专家认为,盘活存量是化解房地产风险的关键。在房地产市场低迷的情况下,原有的房产和资金循环被打破,房子很难再按原计划卖给居民,房企和地方政府都面临库存积压的问题。在新工具支持下,地方国企可以成为市面上房子的新买主,打通市场循环。

从盘活存量的角度来看,土地等资产也成为盘活的对象。自然资源部副部长刘国洪此前在国新办发布会上介绍,自然资源部在广泛调研的基础上,准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施。

“预计房地产行业将继续适应从增量时代到存量时代的变化、供求关系和长期趋势的变化,由总量扩张转为存量上的改造、去库存、消化和增量上的提质、调整、优化相结合。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示。

推动房地产业向发展新模式加快转变

业内人士认为,此轮政策调整力度较大,但是没有改变一贯的政策取向,更为重要的是,不重走“靠房地产拉动经济”老路,而是更大程度发挥市场机制作用,推动房地产业向发展新模式加快转变。

5月17日全国切实做好保交房工作视频会议指出,要继续做好房地产企业债务风险防范处置,扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

“预计‘三大工程’将和房地产行业调控政策

优化调整结合在一起,成为推动优化房地产行业结构、构建房地产发展新模式的新起点、新抓手、新动能。”庞溟表示。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,构建发展新模式的基础在“保交房”。住建部从土地端通过协调机制到项目端进行一一布置和打通,既要控制好增量土地和项目,又要盘活好存量土地和项目,在保障房和商品房之间形成科学配置,从而着眼长远构建房地产行业发展新模式。

(新华社北京5月28日电)

□张莹 陈涵涵 邓华宁

《经济参考报》5月28日刊发文章《房地产“新”观察 | 新一轮房地产组合拳释放三大政策信号》。文章称,新一轮房地产政策优化调整力度正持续加大。5月27日,上海市住房和城乡建设管理委员会等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》),提出调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”等九条政策措施。实际上,自5月中旬以来,全国层面统一部署,地方层面“因城施策”,多项房地产支持政策密集出台。站在房地产市场供求关系发生变化的当下观察,不论是“供”“需”两端双管齐下,还是“消化存量”“优化增量”并重,此轮房地产政策组合拳,透出不少深意。

“供”“需”两端双管齐下

从放松限购、引导居民房贷利率下行,到建立城市房地产融资协调机制、保交房等,近期一揽子政策凸显出在房地产市场“供”和“需”两端均加码的特点。

从需求端来看,5月17日,央行围绕住房信贷连发三招,包括降低个人住房贷款最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。此后的10天内,广东多个地市、上海、西安、重庆相继宣布取消当地首套房和二套房贷款利率下限,并下调最低首付比例。另外,进入5月以来,继24日珠海“全面取消商品房住房限购及限售年限”后,全国仅有6地仍在限购。

政策效果正逐步显现,在部分一线城市和省会城市,看房者购房积极性提高了,实际市场成交也有所升温。“父母希望在南部新城购买一套140平的改善性住房,这几天已经转了好几个项目,近期就打算下定。”正在看房的南京市民李女士表示。该项目顾问宋经理介绍,新政后,项目的到访量增长了300%。进入5月以来,该项目认购超过80套。

南京房地产业协会副会长孟祥远认为,市场经历了一个比较大的调整后,已经到了一个底部,但之前很多人依然不愿出手,是因为没有看到有转折点的信号。“系列新政表明了从中央到地方‘稳楼市’的决心,释放了这一积极信号。”他说。

从供给端来看,今年1月下旬建立的城市房地产融资协调机制已在全国多个城市大面积铺开,数据显示,全国297个地级及以上城市已经建立了融资协调机制,截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

业内专家指出,一揽子新政既从需求端施策,降低购房者购房门槛,减轻其还贷压力,让更多有效需求加快入市,又从供给端建立城市房地产融资协调机制,对符合“白名单”要求的合规房地产项目积极给予资金支持等,将有利于房地产供需关系更加平衡。



2024年5月17日,江苏省太仓市城市发展集团有限公司员工在都会之光小区袁女士家中进行“以旧换新”验房工作,引导袁女士填写验房确认单。 薛宇涛 摄