

聚焦三种模式 多地开展住房“以旧换新”

信息速递

河北唐山、秦皇岛、廊坊三地取消首套房贷利率下限

近日，据中国人民银行河北省分行消息显示，河北三地取消首套房贷利率下限，包括唐山、秦皇岛、廊坊。

消息显示，为进一步降低购房群众贷款负担，增强房地产市场活力，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照因城施策的工作要求，河北省唐山、秦皇岛、廊坊三市政府决定阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自2024年5月7日起实施。（门庭婷）

山东德州住房公积金最高可贷70万元

日前，山东省德州市住房公积金管理中心发布《德州市住房公积金管理委员会办公室关于调整住房公积金贷款政策的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》明确，提高住房公积金最高贷款额度。一方缴纳公积金最高可贷额度由40万元提高至60万元，夫妻双方缴纳公积金最高可贷额度由50万元提高至70万元。

同时，《通知》提出，多子女的缴存职工家庭，购买首套及二套自住住房申请住房公积金贷款，由原增加10万元提高到增加15万元。

此外，《通知》规定，全日制大专及以上学历（不限毕业时间），在德州连续足额正常缴存住房公积金6个月（含）以上，在德州市行政区域内购买自住住房使用住房公积金贷款，在原最高贷款额度的基础上增加10万元。夫妻双方有一人为高校毕业生即可享受此政策，夫妻双方不可重复享受。学历学位证明可通过共享数据线上查询获取；不能获取的，须缴存人自行提供。（寇德娜）

江苏无锡公积金二套房首付比例降至20%

据江苏省无锡市住房公积金管理中心微信公众号消息，无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金相关使用政策的通知》（以下简称《通知》）。《通知》提出，职工家庭在无锡市行政区域购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，首付比例不得低于房屋总价的20%，此前二套房公积金贷款首付比例最低为40%。

此外，职工家庭在无锡市行政区域内购买自住住房，申请公积金贷款，借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为80万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为100万元。

无锡市还提出，生育二孩或三孩的本市户籍家庭，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，按现行住房公积金个人住房贷款政策，实行贷款额度与借款申请人公积金缴存年限、缴存余额挂钩。借款人本人符合贷款条件的，在可贷额度基础上增加20万元，但最高贷款额度不得超过100万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，在可贷额度基础上增加30万元，但最高贷款额度不得超过130万元。（中新）



机构数据显示，截至目前，全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”，主要包括直接收购用作保障房、通过与中介合作加快旧房出售并购买新房、对相关购房者发放契税补贴三种方式。

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。

住房“以旧换新”关注度高

近期，上海、深圳等城市出台住房“以旧换新”相关政策，引发市场高度关注。

上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会联合倡议，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。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。

据了解，上海本次“以旧换新”活动，主要针对计划出售二手住房并购买新房的居民。购房居民先与房地产开发企业达成购买新房意向，再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易，旧房成功出售后按约定完成新房交易。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”。活动期间，上海市房地产行业协会倡议房地产开发企业加大优惠力度，为“以旧换新”居民提供相应的优惠；上海市房地产经纪行业协会倡议房地产经纪机构，为“以旧换新”居民提供专属优惠服务。

此前，深圳市房地产业协会同深圳市房地产中介协会联合发布通知，面向市区域内所有计划出售二手商品住房（旧房）并购买新建商品住房（新房）的居民（换房人）开展为期一年的活动。活动流程包括报名与登记、签署相关协议、旧房挂牌出售、新房选购与签约等。

通知提出，房地产开发企业、中介机构与换房人进行面对面沟通，签署协议，明确活动细节和各方权益。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。

促进置换需求释放

中指研究院监测数据显示，截至目前，全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”。业内人士预计，2024年将有更多城市出台配套政策，进一步促进置换需求释放。

从各地推出的“以旧换新”模式看，主要包括收购、帮卖和补贴三种类型。

其中，“收购”主要指的是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。“帮卖”指的是房企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。“补贴”指的是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补贴，并成为一些地方政府促进住房“以旧换新”的重要举措。

对于出台“以旧换新”政策的背景，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，说明改善性住房需求有很大的扩展空间。同时，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。

三方联动推行交易新模式

不少地区推出的“以旧换新”政策包含“收购”“帮卖”“补贴”中的多种形式。

武汉日前发文推行“卖旧买新”交易新模式。2024年12月31日前，

对出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房，或购买新建商品住房后12个月内出售原有住房的家庭，由购买新建商品住房所在区财政部门对其出售原有住房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助。组织金融机构提供长期低息贷款，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。

此前，郑州市住房保障和房地产管理局等六部门联合印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》，通过国有保障房运营公司收购和市场化交易两种方式，推进郑州市内八区有改善性住房需求的群众安全、高效、快速达成换房目的。2024年，郑州计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套。其中，通过郑州城市发展集团有限公司收购，在试点阶段完成“换房”500套，计划全年完成5000套；通过市场化自由交易，计划全年完成5000套。凡是在今年通过“以旧换新”换购新建商品住房的群众，均可享受契税补贴30%的优惠。

对于“卖旧买新”的具体操作和进展，郑州城市发展集团有限公司相关负责人告诉笔者，目前已经有收购的房源，但还在走流程。收购的房源首先需要比较新，另外对房源位置有一定要求。收购后的房源主要用于人才保障房的出租，目前由郑州城市发展集团有限公司自持。收购旧房和新房预定可以同时进行。收购的房款会直接交给“以旧换新”对应的新房开发商，不会直接给购房者个人。（董添）

4月中国百城新房价格上涨，二手房价下跌



中指研究院近日发布的数据显示，4月份中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16355元人民币，环比上涨0.27%；同比上涨1.08%。二手房价环比同比均下跌。资料图为4月15日，山西太原一售楼部置业顾问为市民推荐商品住宅。

韦亮 摄