

500组人抢100套新房： 房子以旧换新的海安试验

对准改善型需求

43岁的丁云峰是海安市住建局住房保障与房地产监管科科长,据他介绍,海安的“以旧换新”,最早是开发商向住建局提出的需求。

2023年底,几家开发商向丁云峰反映,手上有一批客人有明确的改善需求,但受限于手头旧房,加上楼市行情不明朗,买新房计划一再搁置。

“(政策)雏形是殷总提出来的。”丁云峰口中的“殷总”是江苏中杰地产董事长助理殷勇,包括其在售的海德花园在内,江苏中杰置业集团有限公司(简称“中杰地产”)有四个楼盘参与“以旧换新”。

殷勇此前也看到其他地方的“以旧换新”,多采取“房屋中介代售”的办法,但实际上只是得到中介机构优先推介房源的机会。

作为海安人,殷勇熟悉本地情况:海安城区众多家庭有两套以上住房,当房产失去流动性后,这部分人难免恐慌。想改善住房的客户,也会选择暂时观望。

在他看来,“以旧换新”作用在于,人们可以将手中快速贬值的旧资产换成更有竞争力的新资产,抵御楼市下行风险的同时能改善生活品质。

开发商的需求很快进入政策探讨环节。

接到局里的任务后,丁云峰和科室同事开始调研已实施“以旧换新”的城市,如淄博、太仓。一北一南两个城市,在“以旧换新”的政策制定上截然不同,现在也成为国内住房“以旧换新”两大常见模式。

“淄博模式”的本质还是“卖旧买新”,允许客户在自由出售旧房期间延期交首付,规定日期内卖不掉可退定金。“太仓模式”则是由国企按评估价收购二手房。

报名者众,成交量小,是多地“以旧换新”的相似困境。咨询太仓时,丁云峰追问了政策效果有限的原因,一是部分地区规定了旧房与新房总价的置换比例,比如旧房价格不得超过新房的60%或80%,二是车位无法一同置换,三是直系亲属房源无法用于置换。

基于对外地经验的改善,“海安模式”出炉了——不是中介帮卖,也不是国资收购,海安模式的一大特点是新房的开发商收购业主的旧房,政府负责服务,促成交易。

“让买卖双方回归市场”

要不要参与“以旧换新”,开发商的账必然会算得很清楚。

殷勇说,对于手里的新房,如果大幅打折卖,短期能出手,但损伤客户信心,影响企业声誉,不利于长期经营;如果“以旧换新”,开发商仅承担部分旧房的贬值风险,但获得了更大的去化空间。旧房价格通常不超过新房的一半,假设收5000万元的旧房,可以带动超过1亿元的新房销售。

面对旧房,相比个人,开发商的处置手段也更多,如改造出售、银行抵押融资、工抵房、出租经营、政府收购等。在评估旧房价格时,开发商与业主需一房一议,双向选择。

不限定旧房评估价占新房总价的最高比例,是海安模式在各地基础上打的“补丁”之一。

丁云峰解释,一旦人为设置比例会给民众造成一种“吃亏”心理,比例自然会体现在双方议价的过程中,原则是自愿交易,“让买卖双方回归市场”。

自由交易,也需要一个参考价,作为谈判的标尺。住建局给出了一个参考指标,即二手房纳税指导价,它是政府根据当地情况确定的二手房交易中缴税的基准价或价格浮动范围。

双方在这个价格附近,根据具体情况议价,更具效率。如果双方多次议价都谈不拢,旧房业主还可以回到二手房市场自由买卖。

“可以理解为‘兜底’选择。”一位海德花园销售说,此次“以旧换新”,各大楼盘不对新房户型做限制,参与活动楼盘的在售房源均可置换。

以房票搭桥

在买卖双方议定价格后,按理说,开发商需向旧房业主支付旧房房价,业主将房子过户给企业。

但这个过程中,双方都有顾虑:开发商担心交钱以后,业主放弃购买谈好价格的新房,则得不偿失;业主也担心过户以后,万一新房交房“遥遥无期”,会损失惨重。

如何打消双方顾虑,住建局找到答案是“房票”。借用拆迁过程中的这一工具,作为“以旧换新”买卖双方的交易凭证,由政府部门盖章生效,“相当于双方自由恋爱,由政府盖章确定关系”。

丁云峰介绍,房票使用的具体过程是,开发商与旧房业主签订旧房转让协议后,开发商将旧房资金作为保证金



海安划定参与住房“以旧换新”范围内的一处老房。



参与“以旧换新”的海德花园,一户一层,三面阳台景观。

打入房票专用账户,由银行开具房票,政府部门盖章确认,房票给到客户。

客户用房票到售楼部购房,房票代替首付款流水,其他购房款通过自筹或按揭贷款、公积金贷款补足,银行正常为客户办理按揭或公积金贷款。开发商收到房票后即可到政府等额兑付。

“相当于我只是个支付宝,中间账户,保证双方交易安全。”丁云峰形容。

眼下殷勇唯一担心的,是收来的老房子没有有效需求支撑。

对此,政府给开发商准备了一颗“定心丸”。对于实在处理不了的房子,开发商可以选择在不过户情况下,由政府代为运营,对外出租,或以折扣价出售给当地国资。“我们还未走到这一步。”丁云峰说。

他曾针对市里保障房、人才房和新录用公务员的住房需求展开调研,仅一些政府单位的报过来高层次人才房需求已达到50多套。“高端人才房,我们是供不应求。”

2023年,海安引进科创项目188个,新增国家级标准化试点项目3个、国家级科技企业孵化器1家。

尽管“以旧换新”成功落地,丁云峰仍强调,“以旧换新”只是现阶段激活楼市的一种有效手段,对于释放改善型住房需求开辟了一个途径,但绝对不是救市稻草、速效救心丸。”

在越来越多城市铆着劲儿推出当地版“以旧换新”的同时,如何做好后续服务、能否跟进出台金融产品、国企资产处置公司如何高效运营,都是新的课题。
周小铃

全国50余城住房“以旧换新”政策梳理

开发商市场化收购

海安
淮安

帮卖代售

淄博
泰安
济南
济宁
宁波
青岛
丽水
盐城
绍兴越城区
玉林
武汉
遂宁
常州
鄂州
扬州
杭州临平区
重庆
宣城
深圳
南昌市南昌县
无锡梁溪区
福州
中山
新余
乌鲁木齐
上海
佛山
厦门
广州花都区

财政补贴

温州
徐州
武汉
南京
南通
海宁
漳州华安县
丽水
盐城
苏州相城区
沈阳
常熟
东台
襄阳
扬州
日照
肇庆
长沙
中山
郑州
佛山

国企收购

连云港
太仓
盐城
苏州相城区
启东
无锡梁溪区
福州
吉安
郑州
黄石
南京
佛山