



## 财经观察

## 郑州版住房“以旧换新”探秘

4月1日,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)》,使得郑州楼市迅速春潮涌起。

《方案》表示,2024年全年,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《方案》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。

值得一提的是,《方案》还指出,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。



高楼大厦鳞次栉比,中原福塔直入云霄

## 国资出手,楼市“双腿”走路

“之所以出台《方案》,是因为当下郑州居民改善性换房链条仍待打通。”郑州大学教授王刚伟表示。

采访中记者了解到,在过去一段时间内,各地二手房巨量挂牌,而且,挂牌价没有最低只有更低。即便如此,成交量仍处于低位。不得不承认,目前的二手房已经成为新房市场的严重制约。

“支持‘卖旧买新、以旧换新’,就是要把二手房对新房的冲击转化为新房可见的新房去化。”河南财经政法大学教授刘社分析道,“让二手房销售所得直接进入新房市场,而且,有了国资公司的托底,置换交易也有了基本保障。”

王刚伟指出:“如果执行顺利,也算是为楼市的全面复苏扫清了障碍。”

《方案》显示,本轮郑州促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作按两种方式进行。一是城发集团收购二手住房,促成群众通过“卖

旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房,先行在金水区、郑东新区等区域进行试点,试点期间完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”500套,逐步在主城区全面实施,全年计划完成5000套。

二是政府政策鼓励,群众通过市场交易实现“卖旧买新、以旧换新”。全年计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”5000套。对通过以上两种方式换购新建商品住房的,均可享受契税补贴30%的优惠。

具体来看,城发集团收购“卖旧买新、以旧换新”的步骤包括制定二手住房收购计划,房源筹集,二手住房收购洽谈、签约、过户以及二手住房房屋交接。

市场化“卖旧买新、以旧换新”则是组织郑州市优秀房地产经纪机构、房地产开发企业和换(购)房群众积极参与,按照市场化流程鼓励群众“卖旧买新、以旧换新”,具体步骤包括房源筹集、二手住房交

易及购买新建商品住房。

“郑州此次住房‘以旧换新’集合了国资支持及市场化运作两种方式,这样‘两条腿’走路非常有利于市场的健康发展。”王刚伟表示,“不仅郑州如此,国内其他城市也有过先例。”

据统计,自去年6月以来,青岛、济南、淄博、苏州太仓、宁波、安徽宣城等超10个城市(或区)出台相关政策,希望能加快楼市买卖流速。

因为明确了收购方,这种方式有助于加速“以旧换新”的周期。值得一提的是,《方案》还提出,通过国有保障房运营公司收购一部分区域位置、教育等产业配套优越的二手住房,丰富保障性租赁住房供应,既收购了旧房又丰富了保障房供应,一举两得。

王刚伟说:“目前,郑州市的市场化以旧换新虽然没有出台具体的操作流程,但通过契税补贴政策支持,同样也能加速市场化‘以旧换新’的周期。”

## “以旧换新”,有效促进“一二手房联动”

具体收购流程为何?郑州城发安居有限公司副总经理陈显刚介绍说,此次城发集团收购二手住房,将覆盖郑州市内八区,想要换房的群众通过郑州市房源信息共享和发布综合服务平台(简称“信息平台”)登记拟出售房源信息,同时选定意向购买房源,与开发企业签订“新房购买意向书”。

随后由专业房地产评估机构对旧房进行评估后出具评估报告,城发集团和换房群众进行洽谈收购,向金融机构申请贷款等事项。

陈显刚介绍,若洽谈成功,二手房出售资金将划入三方监管资金账户,款项用于购置新建商品房,资金闭环操作,加快群众换房速度。

“收购的二手房源,一般是房龄20年以内的商品房,后续我们将对其进行改造,用于郑州市的保障性租赁住房。”陈显刚说,“具体

的收购执行细则,城发集团会正式向公众发布公告。”

《方案》还指出,换房群众可通过政府指定的信息平台进行二手房挂牌和选购意向房源。据介绍,该平台包含“待售二手住房房源库”和“待购商品住房房源库”,换房群众可自行洽谈或通过中介机构达成交易。

郑州市住房保障和房地产管理局相关负责人介绍,通过信息平台完成市场化交易的市民,不仅可以享受到30%的契税补贴,在换房过程中还可以申请“绿色通道”,加快契税补贴和办理不动产登记手续等优惠。

另据了解,为提升郑州住房“以旧换新”的工作效率,郑州市成立二手住房“卖旧买新、以旧换新”工作专班,统一调度、统筹协调。

六部门分别在职能范围内给出了相应的便民化服务,如资金监

管和担保服务、加快办理交易过户、契税补贴、快速办理不动产登记手续、发放家电消费券、指导协调商业银行制定便利融资政策等。

“以旧换新”是近两年各地出台的楼市创新政策,目的是有效盘活二手房,促进“一二手房联动”。易居研究院研究总监严跃进认为,此次郑州的政策特点非常明显,其明确地方城投或国企收购旧房源用作保障性住房,这个操作过去有些城市也有,但目前各地逐渐将这一举措与“房地产三大工程”进行有序对接,工作目标更清晰,也更对口。“郑州‘以旧换新’政策对各地后续推进类似操作也有启发,尤其此次郑州文件非常详细,有非常多的部门参与,说明支撑是有力的,有助于促进一二手房联动,契合当下的房地产新发展模式。”

记者 樊无敌/文 马健/图

## 年底前郑州重点产业链企业80%以上建立首席质量官制度

本报讯(记者 李爱琴)4月2日,全市质量发展工作暨重点产业链质量提升动员会在市市场监管局召开,记者从会议上获悉,我市将聚焦现代食品、装备制造等20个重点产业链,深入开展稳链、强链、护链、补链、延链“五链”质量提升行动,推动郑州重点产业链实现高质量发展。

2024年底前,实现重点产业链企业80%以上建立首席质量官制度,在铝加工行业推出1~2家全国企业标准“领跑者”,培育20家以上链内企业参与申报河南省“美豫名品”。到2025年底,重点产业链企业的发展环境持续改善,品牌实力明显增强,创新研发更具活力。

在质量助力产业强链发展上,我市将通过加强质量基础建设,推广先进质量管理模式,推行首席质量官制度,建立卓越绩效孵化基地等郑州模式,不断提高企业的质量管理水平;利用以往带领专家上门开展质量诊断服务的新路子,持续推进铝加工产业链20家中小企业质量诊断的试点项目,辅助企业良性发展、助力产业链快速发展;围绕重点产业链“五链”质量提升行动方案中列出的任务清单,在“稳链”上出实招,在“强链”上求突破,在“护链”上多“亮剑”,在“补链”上敢攻坚,在“延链”上抓创新,共同打赢“五链”质量提升行动的攻坚战,更好发挥质量在企业做大做强、产业链质量联动提升的作用。

## 单月大涨近10%!黄金价格屡创新高

新华社电 3月份,经历月初和月末的两轮强势上涨后,人民币计价的黄金价格不断刷新纪录,单月涨幅达9.68%。

3月,纽约黄金期货价格累计上涨9.8%,创下3年多来的单月最大涨幅。受此带动,人民币计价的黄金价格“水涨船高”。3月29日,上海黄金交易所黄金现货交易较活跃的AU99.99收盘价为每克527.54元,较2月29日收盘价增长9.68%。4月1日,AU99.99继续上涨,收盘于每克533.74元,再迎新高。

在终端市场,4月2日,一些金店的足金饰品报价达每克690元以上,投资金条报价也在每克540元以上。

国华首饰黄金投资部经理刘宝表示,金价高企的背景下,一方面,有的顾客认为黄金价格已达高点,选择卖出手中黄金;另一方面,较为激进的顾客依然看好金价上涨空间,选择入手。从数据来看,这两部分人群数量接近。

世界黄金协会中国区CEO王立新认为,近期,美联储降息预期强化、地缘政治风险不减对金价构成支撑。技术层面上,包括纽约商品交易所在内的主要期货市场上,多头持仓显著增加,推动更多投资者进入。

山东能源集团期现交易经理刘日成表示,金价快速上涨,容易使部分多头获利平仓。当市场都在谈论黄金时,投资者应警惕市场过热带来的风险。