



以旧换新

“郑州模式”开启楼市新空间

及时优化调整回应住房消费需求

4月1日,郑州住房“卖旧买新、以旧换新”政策全新推出;5月10日,郑州宣布该举措试点工作结束,正式进入全面铺开阶段。

据中指研究院最新统计,自去年以来,全国支持商品住房“以旧换新”的城市超过40个,10多个城市已经开展相关工作,用以畅通换房链条,促进置换需求释放。但在实际操作过程中,群众普遍面临着二手房参与条件较高、可置换新房选择少等问题。将住房“以旧换新”,郑州并非首创,却“别具匠心”地打造出了“郑州模式”。针对换房过程中的难点、痛点,郑州在吸取经验的基础上进行了完善与补充,目前成效如何?

“郑州模式”实现一举两得的政策效用

业内人士认为,“郑州模式”最大亮点是,居民二手住房由城投收购后改造为保障性租赁住房。相较于房企联合中介机构对旧房优先推售,在一定期限内售出旧房、购买新房的模式,此模式在促进“以旧换新”的同时兼顾保租房的建设筹集工作,实现了一举两得的政策效用。

基于此模式,在试点开始10个工作日之内,郑州住房“以旧换新”迎来了第一批签约群众。

记者从郑州城发安居公司了解到,试点工作阶段,专班同步开通400咨询热线,截至5月10日,共接听群众来电544个,现场接待群众来访58人次;符合收购条件的房源255套,经与换房群众现场洽谈,共有104套房源客户确认换

房意向,其中11名客户已与开发商签订购买新建商品房认购协议。

“报名参加‘以旧换新’后,去年8月份挂网上但没谈成功的房子,现在10天不到就搞定了。”家住金水区农业路的刘女士告诉记者,她已经和新房开发商签订完相关协议,并确定能够完成二手住房“以旧换新”工作流程。

“身边朋友看到我老房收购之后也都跃跃欲试。”已经完成旧房收购的吴女士告诉记者,之前老房子没有出售,一方面担心找不到好房源,另一方面也存在资金压力。现在由城发安居公司作为“中间人”,评估的收购价与市场成交价基本一致,确实让大家感受到了实惠。

两种方式换购均可享受契税补贴

据了解,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。

一是政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体收购二手住房,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,全年计划在主城区全面实施完成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5000套。

通过以上两种方式换购新建商品住房的,都将享受持续至年底的相关契税补贴。

易居研究院研究总监严跃进指出,郑州是全国首个“以旧换新”从试点到全面铺开的城市例子,地方城投公司的介入不仅提高了郑州住房“以旧换新”群众换房的效率,还响应了国务院消费品“以旧换新”的方案,非常契合当下的房地产新发展模式。

5月10日,郑州宣布试点工作结束,正式进入到全面铺开的阶段。此次调整明确在郑东新区、高新区、经开区、中原区、二七区、金水区、管城区、惠济区等市内各区全面开展住房“卖旧买新、以旧换新”工作。

在试点中,一手房限定为主城区房源,二手房限定为金水区和郑东新区。而此次正式铺开,无论是二手房还是一手房,其覆盖的区域范围都在扩大。其中,一手房扩大为建成区的房源,二手房扩大为主城区。

此外,之前的细则对二手房和新房要求比较严格。如二手房房龄不能超过15年,而现在则提高到20年,这意

味着更多二手房可以参与到此类“以旧换新”的试点工作之中。同时,新房方面的属性也放宽了。过去是限定为现房,而现在放宽到现房和期房,不仅进一步提高楼市的活跃度,也是放宽了群众对新房的选择面。

“我已经准备报名参加换新了,房子也正好在放宽的年限里!”家住二七区的赵先生告诉记者,他家房龄17年,想换个面积大三室的,知道“以旧换新”之后一直想参加,得知年限放开后非常激动。

“此次铺开,使得政策落实更加到位、有效,也说明郑州在更好满足居民合理住房消费需求方面,注重持续调整优化政策。”严跃进表示。

换房“空窗期”可选择保障性住房

“对于确定收购的二手房房源,我们将对其改造用作郑州市配租型保障性租赁住房,并在‘郑好办’APP统一配租,等统一配租时若有需要仍可选择该房源。”城发安居公司相关负责人张晓冬表示。

“这对保租房的房源供给具有积极作用,也使得保租房工作可以更好更顺利地推进。”严跃进也强调,二手住房后续消化的一个领域就是保租房。如调整公告提及的二手房收购条件虽放宽,但还是以三环内的房屋优先,而此类房屋必须满足保租房所需的职住平衡、配套齐全等要求。

据了解,此前试点工作中,群众多反映“新房限定为现房时,心仪的房源较少”,针对此问题,公告也将新建商品住房条件及时调整为“已取得《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》等”,即预售期房也可以参与住房“以旧换新”。

随之面临的一个问题是,如果老房过户之后新房还未交付,中间的“空窗期”该住在

哪里?老房子收购之后找不到满意的房源怎么办?

“如果一个月之内没有找到心仪的新房,二手房收购合同可以作废。”张晓冬回应说,“但需要注意的是,若确定过户旧房屋,群众需提前联系住处,郑州的人才公寓、公租房等保障性住房作为群众居住‘空窗期’的选择之一,目前房源充足。”

“换房群众与新房开发商对接时,只需要补中间的差额,不需要付新房首付。”张晓冬提醒签约群众,洽谈成功后,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,二手房过户相关税费会直接支付给群众。

同时,城发集团相关负责人表示,作为收购主体,下一步,公司将进一步简化业务办理流程,高效统筹房屋评估、核验等各个环节。同时,加强数字赋能,通过持续加强信息平台建设,逐步增加微信小程序、公众号、H5页面网站等报名渠道,让数据多跑路、群众少跑腿,改善群众体验。

记者 孙雪苹

以旧换新 + 保租房建设