



登记符合条件的房源7425套,其中签订收购协议2637套 郑州住房“以旧换新”成效初显

今年以来,全国各地掀起住房以旧换新潮,引发市场广泛关注。

据中指研究院数据显示,截至目前,全国已有70余个城市加入住房以旧换新行列。

将住房以旧换新,其时已至,其势已成。

郑州作为全国首个从试点到全面铺开的省会城市,自4月20日启动试点,到5月10日提前结束试点期限在全市各区全面推开,各个阶段都聚焦着社会各界高度关注的目光。

近日,记者从郑州市住宅与房地产协会获悉,截至6月30日,作为收购主体的城发集团已征集二手房源报名登记近1万套,经筛选符合条件的房源7425套,其中完成2999套现场勘验及价格评估、签订收购协议2637套;换房群众已累计完成商品住房认购及网签733套。

业内人士表示,郑州住房以旧换新工作在综合措施的加持下,需求端、供给端、服务端等多方协同,研究解决焦点堵点问题,目前成效初步显现。

提供“三免”服务 数字赋能提升换购效率

“政策真的解决了我们一家人的换房需求,旧房能这么顺利地收购,我们换新房的预算也提高了很多。”家住金水区的女士欣然表达了对参与郑州住房以旧换新的喜悦。她告诉记者,签订的新房是华侨城104平方米一楼带院子的房源。本来还担心旧房卖不出去的话就只能放弃面积只为学区,现在参与活动之后,旧房由国企收购,房款用于首付,自己的居住需求也进一步得到了满足。

据了解,随着郑州住房以旧换新的知晓度和参与率的提升,需求端意愿也愈发强烈。

郑州市住宅与房地产协会(以下简称“郑州市房协”)相关负责人告诉记者,据统计,5月份市区商品房销售备案环比上涨105.20%,同比上涨17.32%。6月以来,售楼部到访量等增加约30%,二手房带看量增加约40%,以旧换新群众咨询量增加约50%。

“因为参与体量较大,我们采用数字赋能提升换购效率。”郑州市房协相关负责人告诉记者,群众不仅可以通过“郑州市房产交易服务平台”像体验购物一样“云看房”,还可以同步在“支付宝”APP平台以小程序报名入口。截至目前,主城区累计有237.8万人次访问专网交易服务平台,注册个人用户3.7万个;市民群众发布二手房信息1.11万条;城发集团接到群众咨询电话9000组,现场接待群众咨询1100余组。

“我们还组建了一支百人专业验房团队,高效开展上门验房。”城发集团相关负责人告诉记者,与此同时,为换房群众提供免收评估费、免收中介费、免费上门验房的“三免”服务,每套房平均可节约2万元。

此外,专班、社区和银行等各方高效协同,实现“一套材料、一表申请、一窗(端)受理、一网办理”,为换房群众提供无缝衔接的服务,极大提高了换购效率。

方案细则务实 撬动更大市场

记者梳理发现,全国各地推出的住房以旧换新操作方式主要有两种:一种是房地产开发企业联合房产销售中介机构对居民旧房进行优先推售,若在一定期限内旧房成功售出,则可按流程购买新房;另一种是由房地产开发企业或国资平台收购居民旧房,居民获得旧房售房款后,再用于购买指定新房。

业内人士表示,若对住房以旧换新有诸多限制,如只能购买指定项目,若项目不符合购房者意向,配套不好、周边学校、医疗资源、商业氛围等不完善,就很难达成政策预期。

如何打通堵点、撬动更大市场?郑州选择在两种模式的基础上进一步放开:首先选择由政府牵头,国资平台城发集团将居民二手住房收购,之后再改造为保障性租赁住房,打通一、二手房置换链条,助力房地产去库存;其次不对换房群众意向购买的新房作限制,凡是

位于郑州市内主城区的新建商品房,均可作为以旧换新的换购房源,居民还可以跨区选择新房源;最后,不限制新旧房产换购价格比例,只需新房价格高于旧房价格即可,通过市场化方式的住房以旧换新同样享受契税补贴政策。

在政策支持下,市场端成效初显。截至目前,郑州市场化以旧换新群众已累计认购及网签商品住房1232套,加上城发安居卖旧买新733套,共计完成1965套。

此外,万科、亚星、电建等全市500余家房企623个新建商品房项目参与以旧换新,其中190个项目可为换房群众提供现房房源11750多套。

“郑州可以说是参与住房以旧换新城市里参与部门最多、支持力度最大、条件最为详细的城市。”易居研究院研究总监严跃进表示,作为国家中心城市,郑州的独创性模式不仅具有标杆性,从条款和落实来讲,也是非常务实的。

疏通资金堵点 首笔贷款已发放

“收购资金来源不足是实操过程另一大难点。”严跃进表示,银行资金支持是很多机构在实施过程中容易忽略的因素。对此,郑州积极推出创新支持模式,以金融力量助力市民改善居住环境,促进房地产市场健康发展。

“目前,参与该项工作的银行已从最开始的2家扩充到了21家。市住房公积金管理中心还为住房以旧换新工作搭建了绿色通道,凡符合条件的置换房源一律在规定时间内完成金融信贷支持。”郑州市房协相关负责人表示,就在上周五,已有一家金融机构为收购主体郑州城发安居有限公司发放了房产“卖旧买新、以旧换新”的首笔贷款。

“多个银行的引入参与,一方面说明郑州注重政策实施过程中

金融加持的力量,对群众和企业的建议能及时回应。”严跃进指出,“另一方面也说明政策目前整体进展顺利,已体现出良好效应。”

不仅如此,目前河南正达、河南豫建等51家房地产评估机构,安居客、贝壳、易居房友等主要经纪平台及其1300余家合作经纪门店参与到以旧换新工作,为群众提供不同类别的服务。

市房协相关负责人表示,下一步,将不断总结经验,进一步简化程序、提高效率,并及时解决群众、企业诉求。同时,充分发挥房地产开发企业和房地产中介机构的市場作用,持续做好政策支持和服务保障,鼓励全社会、全行业和市民群众积极参与。

记者 孙雪萍 文/图