

# 超70城推出商品房“以旧换新”

首批成功案例正在落地

据不完  
全统计,全国已有超  
70城推出商品房“以旧换  
新”。记者近日走访深圳、郑州、  
南京等地房地产市场了解到,各地  
商品房“以旧换新”主要采取国企收  
购、市场联动、税费补贴三种模式。伴  
随各地一揽子政策的加速推进,首批  
实现“以旧换新”的案例正在落地,  
消费者的反应比预想的要好,二  
手房和新房市场交易活跃度  
均有提升。 □新华



## 国企收购 咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地采访了解到,市民对国企收购旧房的反应比预想的要好。旧房在国企收购后将用于租赁,一些还将纳入保障性租赁住房,成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

郑州4月20日开始实施“以旧换新”政策,5月10日完成了国企收购旧房的试点,进入全面铺开阶段,计划全年完成5000套;南京4月27日开展国企收购“以旧换新”,首批试点2000套。

“报名参加‘以旧换新’后,10天不到就有第三方评估机构来评估了。”郑州市民刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限责任公司公布的数据显示,咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈,但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧,南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家,取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩说。

收购的二手房用来做啥?江苏太仓计划将收购过来的二手房用作租赁住房,对外租赁运营;江苏太仓国企回收的旧房,用于保障性租赁住房人才公寓房源。

收购资金从哪来?江苏太仓国企与银行合作搭建总规模20亿元的“资金池”;郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为,国企收购模式适用于常住人口持续增长的城市,同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

## 市场联动 将“定金”改为可退回的“订金”

记者了解到,以往购买新房预交的是定金,如果交定金的一方违约了,无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金,降低居民换房的风险,对于改善性需求释放有积极作用。

2024年5月,深圳开展“以旧换新”的楼盘绿景白石洲迎来了实际成交案例。

刘先生得知“以旧换新”新房订金可退回的消息后,联系中介机构乐有家,支付了绿景白石洲的一套110平方

米、总价1000多万元的三房房源订金。两周后,他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出,成交价400万元左右,足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”鼓励房地产开发企业和中介机构,与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据,截

至5月24日,参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个,参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个,覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次,其中转化成带看2604人次,通过活动签订新房订金协议61套。

“关键在于旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,“以旧换新”能否换成,与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

## 税费补贴 换房者节省交易成本

今年4月,江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米,评估价是283万元,换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型,总价约362万元。新旧房屋款差额79万元,全部采用按揭贷款,不用交中介费,新房契税1.5%全免,算下来税费节省近10万元。

记者从太仓市住建局获悉,太仓市今年对住房卖旧买新实施契税补贴,在2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房,并在出售后3个月

内,3至6个月内,6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭,分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底,江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套,新房销售额约8.02亿元;置换存量房271套,收购金额约4.24亿元。

深圳市住房公积金管理中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务,助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

除了政府补贴减免税费外,房地产开发企业和中介机构也推出购房价款、佣金等专属优惠方案。以深圳为例,目前二手房交易业主佣金点数一般是1.2%至1.5%。乐有家表示,给深圳“以旧换新”业主7至8折的佣金专属折扣,具体根据不同房源标的确定。

记者了解到,各地还在根据市民反馈意见,持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为,“以旧换新”可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策,其作用将不断显现。

## 中国人民银行 190个县域派出机构挂牌

本报讯 中国人民银行28日发布消息称,按照《党和国家机构改革方案》部署,中国人民银行不再保留县(市)支行,相关职能上收至地市级分行,对边境或外贸结售汇业务量大的地区,采取地市级分行派出机构方式履行相关管理服务职能。当天,中国人民银行190个县域派出机构挂牌。

据悉,县级支行改革前,中国人民银行施行“总行—分行—省会城市中心支行—地(市)中心支行—县(市)支行”五级管理制度。其中,县(市)支行主要履行执行货币政策、提供金融服务、维护金融稳定等职责。

招联首席研究员董希淼表示,中国人民银行省级分行恢复设立以及不再保留中国人民银行县(市)支行,是中国人民银行分支机构改革的重要内容。改革完成后,中国人民银行将形成“总行—一级分行—二级分行”三层架构,分支机构设置更加科学高效,专注履行作为中央银行的核心职能,更好地在货币政策、金融稳定等领域发挥重要作用,建设好现代中央银行制度。

中国人民银行表示,下一步,其县域派出机构将实施好辖区货币政策和宏观审慎管理,做好人民币发行、流通管理,经理国库,金融支持乡村振兴,跨境人民币和外汇管理等各项工作,全力服务经济高质量发展。(中新)

## 中消协: 情绪释放将成为 新的消费热点

本报讯 中国消费者协会27日发布《中国消费者权益保护状况年度报告(2023)》(下称报告)指出,2024年,除了追求性价比之外,情绪释放将成为影响着年轻一代消费者决策的重要因素,也将是今后一个时期的新的消费热点。

2023年是提振消费的一年。中消协报告指出,在社会各界的共同努力下,消费环境持续优化,消费信心得以重振,消费市场呈现稳步恢复态势,而且满足了消费者为了获得某种情绪或情感的满足而消费付费的现象。

无数游客前往淄博品尝烧烤、演出市场“井喷”跨城观演流行、一些国货品牌翻红、汉服热度持续等,这些消费火爆的主要动力是满足特定消费场景下带来的心灵慰藉和精神快乐。

报告指出,消费者权益保护工作应跟踪关注这一趋势,对满足情绪释放或精神享受消费的热点地区、热点领域和热点时段提升公共服务水平,加强质量管理,提升消费体验,鼓励消费者的消费热情,引导理性消费,并通过制度完善、裁判引领、社会监督等协同发力,加强对消费者在消费活动中人格尊严、情感寄托等精神利益的保护。(中新)

## 上海火速执行 广州、深圳今起调整 一线城市房贷政策松动

本报讯 5月28日,上海房贷新政施行首日。按照人民银行上海总部的公告,自即日起,上海首套房贷、二套房贷首付比例与利率均有所下调。其中,首套房贷利率下调至3.5%,首付比例最低为20%。这意味着首套房贷利率降幅达到了35个基点。记者了解到,上海地区多家银行已经开始执行了房贷新政。

同样作为一线城市的广州、深圳亦将自5月29日调整房贷政策。

根据深圳市政府调控要求,自5月29日起,深圳市首套房个人住房贷款最低首付比例由原来的30%调整为20%,二套房个人住房贷款最低首付

比例由原来的40%调整为30%。首套房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP,二套房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

根据人民银行广东省分行的安排,本次广州市首套房贷款最低首付比例调整为不低于15%,取消利率下限。同时,对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭,商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%,取消利率下限。同时,广州还松绑了非限购区域内拥有2套及以上住房的房贷政策。有业内人士指出,广州市是率先实现房贷利率

市场化的一线城市。

自5月17日央行等金融监管部门出台多个房贷新政后,作为一线城市的上海、广州、深圳先后下调首套房、二套房房贷利率及首付比例。“北京大概率最低首付也会有所降低。”张大伟预计,未来全国可能仅会有少数城市首套房最低首付保持在20%,其他所有城市首套房最低15%。

广州越秀区一名资深房产中介经理也对记者表示:“现在市场最大的变化不是成交量,而是大家对于楼市的预期有所提升,但政策效果的充分释放还需要时间。”有业内人士表示,未来政策进一步调

整的空间可能在一线城市。一方面,这些城市在宽松限购政策方面依旧比较谨慎,未来仍有一定放宽的空间。另一方面,一线城市对市场起到风向标作用,所以也要根据自身市场的实际情况而调整。

诸葛数据研究中心的数据显示,从目前新房网签交易数据来看,全国重点城市新房总体成交量连续3周维持上升态势,但增长幅度逐步放缓。对于楼市新政,一方面,各地的落地情况不一,政策落地及发酵需要时间,并不能迅速或集中体现在成交量;另一方面,居民收入预期等方面还有待改善,消费信心的恢复也不能一蹴而就。(新京 证时)

## 证券情报站

### 电力板块逆势上涨

本报讯 A股28日遭遇调整,主要股指悉数下跌,电力行业板块却逆势上涨,成功实现“三连涨”。截至当天收盘,上证指数报3109点,跌幅为0.46%;深证成指报9391点,跌幅为1.23%;创业板指跌1.35%。两市成交总额7417亿元。

板块方面,受国家大基金三期成立的消息影响,半导体板块继续走强,电力股走强,带动公用事业板块领涨两市,煤炭股涨幅居前,传媒股领跌,房地产表现不佳,轻工制造跌幅靠前。

根据金融数据服务商同花顺的数据,当天A股电力行业板块上涨2.71%,涨幅居前;该板块在最近三个交易日已累计涨幅7%。数据显示,今年1至4月,全社会用电量累计30772亿千瓦时,同比增长9%。分产业看,第一产业用电量同比增长10.1%,第二产业用电量同比增长7.5%,第三产业用电量同比增长13.5%。城乡居民生活用电量同比增长10.8%。

### 机构观点

信达证券:全球制造业景气复苏的背景下,看好我国出口景气的持续性,出口链有望成为贯穿全年的一条投资主线。具体而言,1-4月船舶、机械、家电以及电子元件是出口景气度最高的行业,后续或将持续受益于全球制造业的上升。

国盛证券:指数近期高位震荡,同时量能萎缩,同指数技术面上MACD出现明显背离,短期仍需时间修复,暂时并不具备连续走强基础,整体防守策略不变。热点方面,可继续围绕高股息、高分红、出海链等基本面的优秀的板块和个股做多。(中新 澎湃)

## 银行贷款“价格战”升级 消费贷利率降至“2字头”

本报讯 目前,银行贷款市场的竞争愈发激烈。据记者了解,多家银行的消费贷产品最低利率已降至“2字头”。一方面,在消费贷领域,部分银行通过“拼团”、发放优惠券等营销手段,将贷款年化利率(单利)拉低至2.88%;另一方面,多地官宣房贷利率“不设下限”,部分地区主流银行已将首套房贷利率调降至3.15%。

近期,多家银行纷纷升级相关的消费贷以及经营贷产品,在利率、额度上作出更具吸引力的设计。从利率上看,多家银行将贷款产品利率由“3字头”降至“2字

头”,也有多家银行在贷款额度上进行了提升。

例如,北京银行近期发布的“京e贷”产品介绍显示,产品额度最高100万元,首笔提款年化利率(单利)低至2.98%,期限最长3年,无需抵押担保。平安银行近期推出的“白领新一贷”,推出了优客专属利率优惠券,券后年利率仅2.88%起。而招商银行面向小微企业和个体工商户推出的专属经营抵押贷,最高申请额度1000万元,年化利率同样低至2.98%。

而除了经营贷、消费贷领域,银行业

在房贷市场也打起“价格战”。自5月17日中国人民银行宣布取消全国层面房贷利率政策下限后,多地快速跟进。据不完全统计,目前已有超十省(区、市)取消当地房贷利率下限。

中央财经大学证券期货研究所研究员杨海平对记者表示,商业银行通过各类方式降低贷款利率,主要有两方面原因:一是积极贯彻落实人民银行和监管部门推动实体经济融资成本稳中有降的调控意图。二是积极抢抓优质客户、优质资产。

南开大学金融发展研究院院长田利



(CFP供图)