

中国房地产 研报



54 城启动住房“以旧换新”，
“去库存”效果如何？

54 城启动住房“以旧换新”，“去库存”效果如何？

文/杨科伟、李诗昀

4月政治局会议定调：研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，“以旧换新”是“去库存”的政策抓手，目前已经在全国54个城市落地。“以旧换新”通常有哪几种操作模式？落地效果究竟如何？

1、54城支持住房“以旧换新”，意在打通一二手房置换链条、助力去库存

2023年以来，全国已有超过54个城市发布住房“以旧换新”政策，支持居民出售存量住房，换购新建商品房。“以旧换新”意在打通一二手房置换链条，促进改善需求释放。

同时，“以旧换新”是消化存量房产的政策抓手，响应了政治局会议“去库存”号召。4月30日，中央政治局会议定调房地产：要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

2、“以旧换新”五种操作模式，代售模式最为普遍、换购及“旧转保”覆盖范围有限

各地住房“以旧换新”通常有以下几种操作模式：

第一种，代售模式，最为常见，已在上海、深圳等29个城市推行。即房企、中介、购房者签订新房认购和二手房优先卖协议，如果在约定周期内二手房成功售出，则新房认购协议生效，反之则协议失效，购房者无需承担违约责任。

第二种，旧房换购模式，南京、郑州等19城已落地。通常有政府平台、新房开发商、购房者、住房管理部门四方参与。流程为先由购房者选定意向新房，再由评估机构完成旧房价值评估，之后由住房管理部门完成对存量住房抵押担保情况的初审，并签订四方换新协议，而后由平台公司收购存量住房，同时购房者与开发商签订新房买卖合同，最后再完成一系列登记交接手续。**换购模式无疑在“卖旧”上更有效率，但普遍存在：一，试点规模小，无锡、宣城、太仓等多数城市计划套数都在200套以内；二，旧房要求高，对存量住房的房龄、面积、区位有要求，比如青岛就明确规定房龄不能超过10年，珠海华发“以旧换新”活动更是仅针对华发老业主开展；三，换新受限制，一般来说只能购买指定房企的指定项目，可选择范围窄。**

第三种，回购收储模式，重庆、郑州、苏州等11个城市已跟进。市属国企作为运营主体，自筹资金或利用租赁住房贷款支持计划试点贷款，定向收储存量新房、二手房项目，收储房源大多被用

来筹集人才住房、保障性租赁住房，还有一些城市将房源先统一收储再分批出售，改善市场预期。

第四种，发放换新补贴，沈阳、苏州等7城实行。也就是出售旧房并购买新房，可以获得相应财政补贴。补贴计量方式主要有3种：一是税费补贴，比如常熟按购房时段补贴50%-80%的契税，再比如襄阳对已缴增值税按计税价格的1.5%给予补贴；二是按新房面积补贴，比如沈阳补贴100元/平方米；三是按套补贴，比如中山不论面积、地段，每套补贴2000元电子消费券。

第五种，“旧转保”，由肇庆首创。即国资统租存量房源用于保障性住房运营，和换购模式不同，“旧转保”并不买断旧房所有权，而是一次性支付5-10年的租金，对于房源的要求也不低，比如肇庆规定房源面积以40-70平为主、不超过90平方米，优先考虑楼龄较短的房屋。

当然，也有不少城市同时采用两种及以上“以旧换新”操作模式，比如苏州、大连，既鼓励三方合作代售，也给换新财政补贴，再比如武汉、鄂州、靖江等城市，存量房换购与鼓励代售购新并行推进。

表：重点城市“以旧换新”政策分类梳理

模式	城市	范围	模式	城市	范围
代售	上海	20余家房企的30个项目	旧房换购	青岛	试点房企项目
	深圳	试点房企项目		丽水	市区
	杭州	临平区		绍兴	越城区项目总体量729套
	宁波	34个项目及23个中介机构		无锡	梁溪区200套
	重庆	22家房企75个项目和8家中介		太仓	全市近200套
	南京	全市		启东	全市50套
	武汉	全市		日照	全市
	苏州	全市		宣城	水阳江大道围合及周边100套
	大连	全市		连云港	全市
	长沙	试点房企项目		鄂州	全市
	南昌	南昌县	黄石	城区	
	惠州	惠城区	靖江	全市	
	珠海	试点房企项目	海宁	全市	
	扬州	全市	海安	全市100套	
	乐山	全市	郑州	主城区5000套	
	淄博	市区	重庆	7个项目4207套	
	盐城	全市	苏州	6区4县市1万套	
	靖江	全市	济南	市内6区3000套	
	鄂州	全市	福州	存量住房8000套	
	佛山	试点房企项目	长沙	1100套公寓	
常州	全市	天津	指定项目		
宜昌	全市	呼和浩特	指定项目262套		
			回购收储		

旧房换购	荆门	全市	换新补贴	青岛	7个项目 2319套
	新乡	全市		南阳	市区 500套
	亳州	全市		洛阳	5000套
	阜阳	全市		苏州	全市
	玉林	全市		大连	全市
	济宁	全市		沈阳	全市
	泰安	全市		常熟	全市
	郑州	全市（500套郑东新区先行试点）		徐州	市区
	济南	试点房企项目		中山	全市
	南京	全市		襄阳	全市
	福州	试点国企项目	旧转保	肇庆	端州、鼎湖、高要、四会、肇庆高新区
	武汉	全市			

资料整理：CRIC

3、换购模式市场反响相对积极、来访认购有好转，代售和补贴模式效果不显

“以旧换新”推行至今，市场反响究竟如何？调研发现：

采用换购模式的城市市场反响相对积极，项目来访认购有所好转。

南京，“以旧换新”推出后，五一期间主城及近郊板块项目来访量明显提升，较平日周末增长20%-200%不等，燕子矶、江北部分项目认购量提升50%-200%。

无锡4月20日启动“以旧换新”评估工作，截至4月底，首批次已成交25套，成交金额近1亿元，试点项目表现好于自然成交。

郑州的收购主体城发集团积极反馈，试点首日就有64组存量房源通过初审，如果换购计划推进顺利，预计将释放100万平方米新房购置需求。

代售模式落地效果平平，多数购房者“只看不买”。典型如深圳，4月中旬绿景白石洲项目启动“以旧换新”，此后一周的项目来访量环比上升50%，但认购只增加了1套。代售模式效果不显原因主要有三方面：第一，“卖旧”仍是老大难，二手房普遍交易周期普遍较长，而新房锁房期一般只有90天，代售并没有实质性提升二手房流通性，不解决二手房难卖这一核心问题，换新也就无从谈起；第二，缺乏行政力量介入，代售类“以旧换新”通常由行业协会发起，开发商、购房者、中介机构三股市场力量主导参与，缺少行政力量牵线搭桥，在信息平台搭建、交易成本等方面并不具备优势；第三，老调重弹，市场已经免疫，例如上海，早在2023年已经有部分房企开展过类似的“以旧换新”活动。

补贴模式效果同样不明显。无论是税费还是按套、按面积补贴，补贴比例通常不会超过新房总

价的 3%，再参考过往各地购房补贴、契税补贴的案例，财政补贴对住房销售的拉动效果并不明显。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。