

中国房地产 研报



无锡跨市“以旧换新”之成效能否推广借鉴？

无锡跨市“以旧换新”之成效能否推广借鉴？

文/杨科伟 俞倩倩

今年4月，中共中央政治局会议定调：统筹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，截至目前，全国已有超百城借势推出住房“以旧换新”政策，8月中下旬无锡更是开启跨城市“以旧换新”的创新，在全国属于首例。究竟当前新政落地效果几何，能否帮助本地楼市达到去库存和新房止跌企稳的双重目的呢？

一、无锡“以旧换新”升级至3.0版本，覆盖区域、收购范围扩大，条件更宽松

纵观无锡楼市“以旧换新”政策发展，早在4-5月梁溪城发相继发布“以旧换新1.0、2.0”后，近期再次扩大以旧换新收购范围，升级至3.0版本，与此同时，锡山、滨湖、经开、新吴和惠山等区域相继推出“以旧换新”，共性特征为存量二手物业总价需不高于新购房源总价的60%。

值得关注的是，梁溪城投8月9日发布的商品房“以旧换新”3.0版公告，其中增加对苏州全市以及常州全市等城市范围内存量二手商品住宅的收购，开启跨城“以旧换新”的创新，这在全国属于首例；同时增加了对无锡全市优质公寓和优质商铺的收购，此外支持“多换一”“一换多”（即一套二手物业可置换多套新房，多套二手物业也可置换一套新房），直系亲属新旧产权所属人可变更等。

表：2024年以来无锡市区商品房“以旧换新”政策发布情况

区域	梁溪区	锡山区	滨湖区	经开区	新吴区	惠山区
城投主体	梁溪城投	锡州控股集团	滨湖建发	太湖新城集团	高新区城市建设	惠山国控
政策发布时间	4月2日1.0版发布 5月11日2.0版发布 8月9日3.0版发布	8月20日	8月21日	8月27日	8月30日	2024年8月31日
存量房源	无锡全市二手商品住房， 优质公寓、优质商铺， 苏州、常州 等城市存量二手商品住宅	锡山区二手商品住房	存量二手商品住房、 优质公寓、优质商铺（不含江 阴、宜兴）	无锡市区二手商品住宅（不含江 阴、宜兴）	高新区二手商品住房	无锡全市（含江阴、 宜兴）存量二手商品住房、 优质公寓、优质商铺
换新规则	支持一换一、一换多、多换一	支持一换一、一换多	支持一换一、一换多、多换一	支持一换一、一换多、多换一、多换多	支持一换一、一换多	支持一换一、一换多、多换一
置换总价	存量二手商品住房总价需不高于新购房源总价的60%	存量二手商品住房总价需不高于新房总价的60%	存量二手房屋总价需不高于新购房源总价的60%	存量二手商品住房置换总价需不高于新房购买价的60%	存量二手商品住房置换总价需不高于新房购买价的60%	存量二手房屋总价需不高于新购房源总价的60%。
其余规则	直系亲属新旧 产权所属人可变更	/	/	支持 三代内直系亲属间 的“以旧换新”	支持 三代内直系亲属间 的“以旧换新”	/
参与楼盘	熙悦春秋、玖礼檀樾、锦尚天华、望山樾、云上诗悦、迎龙观月、半岛1922	和居蓝城·溪山云庐、和居蓝城·桃李春风、和居·翠湖新著、和居蓝城·桂语汀澜	滨湖建发绿城·凤鸣江南、湖建发万科·锦上荣曜	奥体潮鸣、前湾国际、湖滨世纪、无锡星河湾、星澜云邸、凤栖星澜、城湾、新郡、心海合印、熙云里	新发朗诗·熙樾府、新发绿城·凤鸣雲庐	国控绿城桂语和风、国控朗诗熙惠府、洛社米兰A地块（即将入市）、科创招商惠芯璀璨

数据来源：公开资料，CRIC 整理

二、城投平台主导苏州常州跨城收购换新，民企采取第三方帮卖模式换新

以上政策主要为地方城投平台发起，属于收购模式，地方国资平台直接收购业主二手房（旧房），业主再将售房款项用于购买指定新房项目，补缴差价。地方国资平台或开发商收购的旧房一般将作为保障房、人才房等。

从实施流程来看，有房屋置换需求的购房者，确定购买的新楼盘项目并认购房源，专业评估公司对“卖旧”的房屋进行估价，旧房评估环节将引入3家具备法定资质的专业评估机构，由客户在3家评估机构中随机抽取1家进行旧房价格评估，在买卖双方就价格达成一致后，国企平台或开发商直接收购旧房，售房款用于购买指定新房项目。

无锡此次创新点在于跨城“以旧换新”，即无锡全市、苏州全市、常州全市等城市，在上述条款规定范围内拥有自有物业的居民（居民个人征信正常，无不良贷款记录且有权处理该套旧房），均可参与在无锡市梁溪城发集团下属控股楼盘换购商品住房以旧换新。

值得关注的是，8月部分民企也参与到了“以旧换新”热潮之中，典型代表为惠山区大华集团开发的大华锦绣前城项目，不过与上述收购模式略有不同，该项目主要采取第三方帮卖模式，即中介和开发商合作，锁定新房房源、优先推售旧房。大华锦绣前城项目自行推出20套以旧换新房源，购房者先与房企达成购买意向，向房企缴纳一笔意向金，再由房企联合中介，采用线上流量倾斜、线下聚焦推广等方式优先销售旧房，若一定期限内旧房顺利售出，即可按照流程推进新房购买手续，否则房企将无条件退还购房者意向金，换房人无需承担违约责任。

三、梁溪区“以旧换新”落地效果集中于个别热点项目，对整体成交改善助力有限

基于“以旧换新”政策8月下旬才在无锡全面铺开，从当前政策落地效果来看，对于单个微观项目促进作用较为显著，对于市场面的提振相对有限。

今年4月开始，无锡陆续推出两批次住房“以旧换新”项目，主要集中在梁溪区，从官方反馈来看，效果也的确不错。仅一个月时间，首批次就有超过40位换房人完成了交易。截至7月底，相关咨询超过2000组，完成“以旧换新”登记的超过600组，最终成交的超过140组。

而从CRIC监测数据来看，热度仅集中在个别片区个别项目。市场反馈较好的为新盘云上诗悦项目，自今年4月底首开以来，月度成交基本保持在20套以上高位，6月单月成交超52套；其次老盘望山樾成交量也有了平稳增长，2024年前3月成交月均值4套，2024年4-8月成交月均值6套。待入市项目中迎龙观月项目定位高端，规划打造21栋高端住宅，合院建面约338m²，叠拼建面约238m²、248m²，小高层建面约166-233m²；整体关注度较高。

而对于熙悦春秋、玖礼檀樾、锦尚天华等项目而言，新政后成交量并未有明显起色。惠山区大华锦绣前城项目也启动了“以旧换新”，8月认购套数高达23套，位列无锡单月热销榜第二名，不过考量其同时推出了58折特价房助力去化，以旧换新效果基本可以忽略不计。

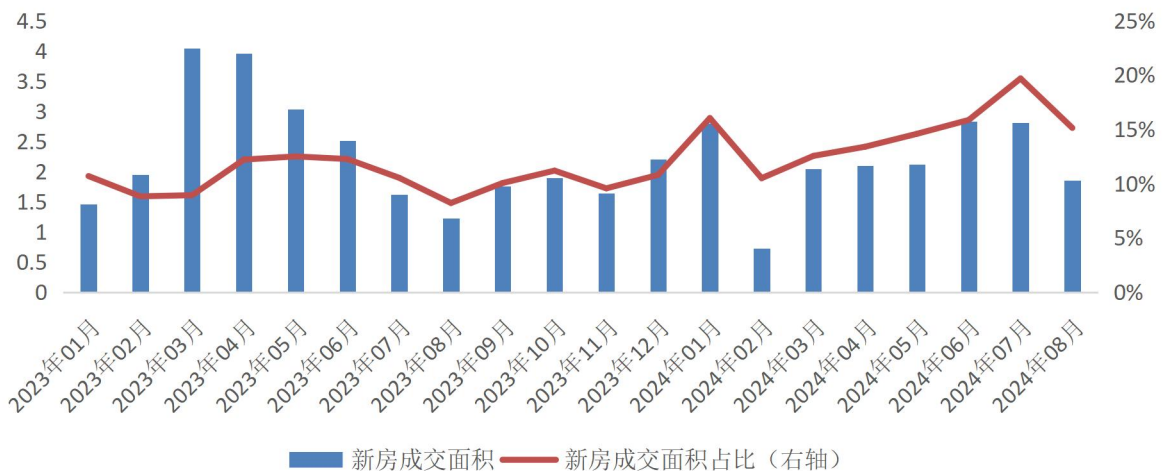
表：无锡梁溪区梁溪城投“以旧换新”项目政策效果情况

区域	楼盘名称	主力在售	政策效果
梁溪区	熙悦春秋	建面约 99-168 m ² 洋房 建面约 128 m ² 小高层	2024 年前 3 月成交月均值 17 套， 2024 年 4-8 月成交月均值 11 套
	玖礼檀樾	建面约 110 m ² 、120 m ² 、138 m ² 精装小高层	2024 年 3 月首开，当月成交 16 套， 2024 年 4-8 月成交月均值 5 套
	锦尚天华	建面约 97-145 m ² 精装小高层	2024 年累计成交 8 套
	望山樾	建面约 82 m ² 、88 m ² 、108 m ² 洋房	2024 年前 3 月成交月均值 4 套， 2024 年 4-8 月成交月均值 6 套
	云上诗悦	建面约 98-145 m ² 精装小高层	2024 年 4 月末首开，5 月成交 19 套， 6 月成交 52 套 ，7 月成交 20 套，8 月成交 27 套
	半岛 1922	新盘未售，规划小高层、洋房产品	/
	迎龙观月	新盘未售，规划合院、叠墅、小高层产品	关注度较高

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从梁溪区新房成交基本面数据来看，成交虽有增长，但增幅相对有限。从 CRIC 监测数据来看，梁溪区商品住宅成交面积及其占比自 2024 年 4 月以来便开始波动上行，6-7 月达到阶段性高峰，单月成交面积均超 2.8 万平方米，7 月梁溪区新房成交占比高达 20%，创 2023 年以来占比新高，8 月成交量虽有回落，但成交占比仍保持在 15%。

图：无锡梁溪区 2023 年以来月度商品住宅成交面积和占比变动情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而扩张到城市面，影响近乎可以忽略不计。据 CRIC 监测数据，无锡 3 月以来单月成交规模基本都保持在 15-20 万平方米左右波动，今年以来新房成交同比降幅有收窄趋势，不过从累计同比降幅来看，依旧维持在 4 成左右高位。

四、政策效果预期加剧区域分化，经开区短期来访翻倍，惠山区效果平平

考量到锡山区、滨湖区、经开区、新吴区、惠山区的“以旧换新”政策都是 8 月 20 日以后发布，目前也正处于线上报名时间，政策效果尚未在成交层面有所体现。

从当前官方披露的政策落地效果来看，分化还在持续加剧，“以旧换新”热点楼盘整体与新房热点楼盘保持高度一致。具体来看有如下特征：

一是经开区项目热度最高，自以旧换新推出以来，各个售楼处的来访量上涨超 100%，登记客户超 1000 组，其中不仅有无锡 6 区的客户，还有苏州、常州的客户致电咨询。其中前湾国际项目政策出台后，单日来访量最高超 150 组，星澜云邸项目单日来访量最高破 200 组；城湾项目单日来访量最高超 150 组；凤栖星澜项目单日来访量最高超 190 组。截至目前已缴纳意向金客户已超过 200 组，9 月 8 日太湖新城集团商品房“以旧换新”首单正式成交，经开区的周先生成功认购星澜云邸项目。

二是锡山区截止 8 月末累计咨询超 200 组，登记超 50 组。

三是对于惠山区国控绿城桂语和风、国控朗诗熙惠府、科创招商惠芯璀璨等项目而言，主要面向乡镇客户，购买力局限性较大，即便以旧换新，预期效果平平。

四是对于滨湖区、新吴区多为待入市项目，且个数均不足 3 个，整体政策效果仍有待后期检验。

表：无锡锡山区、经开区“以旧换新”部分项目政策效果情况

区域	楼盘名称	主力在售	新政效果
锡山区	和居蓝城·溪山云庐	建面约 140-160 m ² 精装洋房 建面约 180-260 m ² 毛坯叠墅	截止 8 月末，锡山区目前累计咨询超 200 组， 登记超 50 组
	和居·翠湖新著	建面约 73-126 m ² 毛坯高层 建面约 105 m ² 、120 m ² 毛坯洋房	
	和居蓝城桃李春风	建面约 152-215 m ² 叠墅 建面约 97-128 m ² 洋房 建面约 200-300 m ² 商墅	
	和居蓝城·桂语汀澜	新盘未售，规划精装小高层、洋房产品	
经开区	奥体潮鸣	建面约 155 m ² 、189 m ² 、225 m ² 、278 m ² 精装高层 建面约 260-392 m ² 精装叠加别墅(4 叠、6 叠)	政策出台首周末 2 天来访量最高破 200 组
	凤栖星澜	建面约 128 m ² 、148 m ² 、183 m ² 精装小高层	政策出台后，单日来访量最高超 190 组
	星澜云邸	建面约 132 m ² 、150 m ² 、187 m ² 、235 m ² 精装小高层	政策出台后，单日来访量最高破 200 组
	前湾国际	建面约 139-378 m ² 精装高层	政策出台后，单日来访量最高超 150 组
	无锡星河湾	建面约 166 m ² 、212 m ² 、251 m ² 、365 m ² 精装小高层	新政后 3 天登记近 90 组，首周六上午十点不到来访 11 组
	城湾	建面约 114 m ² 、134 m ² 、157 m ² 简装小高层	政策出台后，单日来访量最高超 150 组

数据来源：公开资料，CRIC 整理

总体来看，当前新房成交低迷，即便供应下行也难改高库存现状，二手房挂牌量增价跌对新房市场也将产生一定的替代效应，而“以旧换新”的政策创新恰恰是通过贯通一二手房市场，鼓励居民将存量二手房置出，从而有效缩短置换周期、减轻置换压力、降低置换成本，变相通过二手房去库存来实现新房去化的目的。

而无锡本次创新性的跨城“以旧换新”为其他都市圈、城市群提供了良好的借鉴范本。事实上，过去几年跨城购房现象屡见不鲜，因房价压力被迫外溢的环京、环沪购房，亦或是长三角、粤港澳大湾区内部因工作地和户籍地不一致而产生的异地置业等，随着一体化进程的逐步推进，跨城“以旧换新”不仅有利于高效率盘活存量资产，提振新房市场；而且增进了都市圈内部各生产要素的互

动和融合，同时也有助于年轻人才跨城市、跨区域流动，使得“房随人动”、安居乐业成为可能。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。