

超过30个城市支持房屋“以旧换新”

越来越多的“国家队”入场收购,进一步激活二手房市场

卖一买一、卖旧买新、卖小买大……这些都是当前房地产市场上,重要的房屋改善和消费升级的需求循环。如何让这一循环更顺畅?新的尝试正在不断进行。2023年以来,已有超过30个城市表态支持住房市场的“以旧换新”,其中越来越多的“国家队”入场参与收购,进一步激活二手房市场,成为当下楼市新趋势。



关注

房屋“以旧换新” 需要注意哪些问题?

作为一项仍在不断完善政策,房屋“以旧换新”推进的过程中不可避免地存在一些尚不明确的地方。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师提醒,“以旧换新”实际上是两个房屋交易流程的融合,相对更复杂,考虑的点也更多,牵一发而动全身。所以流程的设置需要更加明确而详细,流程控制也需要严谨。

正在试行商品房“以旧换新”的无锡市梁溪区,业主程先生不久前去咨询了活动细则,有几个让他印象深刻的细节。

“首先是旧房子的产权需要清晰,包括贷款买房结清贷款、安置房补缴土地出让金等;其次是新房的楼盘有些还未交房,过渡期的处理需要考虑;再就是旧房子最大抵扣60%,由第三方机构估价,和自己卖相比,是否能达到心理预期还不确定。”程先生对记者介绍。

王玉臣表示,购房人想要顺利购房,务必要详细了解政策内容,审核自己是否具备相关条件,谨慎选择房源,仔细查看合同。

“比如在相关流程设计中,对旧房的情况需要进行相关的调查核实,如商品房产权证明、房产已出租/未出租的情况承诺函以及拟置换商品房有无交易限制承诺等。而且,针对置换房屋的业主个人也需要注意核实一些基本问题,如征信情况等。”王玉臣说。

综合新华社、央视网报道

“以旧换新”政策再加码

据“海安发布”微信公众号,4月2日,江苏省海安市商品房“以旧换新”房票集中发放仪式举行,首批15名置换业主签约后,当即领到工作人员现场制作的房票。这标志着海安市“以旧换新”购房政策在全省率先进入实质性执行阶段。

据报道,现场一位拿到房票的业主表示,自己用116平方米的老房,置换了一套236平方米的新房,将老房评估的132万元做了首付,余下的131万元做了一个20年归还的公积金加商业贷款。

“海安和最近两年各地政策操作相似,进一步说明‘以旧换新’的操作越来越成为今年主流的政策工具,从过去的试点性质、自发性质逐渐转变为有系统谋划、覆盖面广的政策。”易居研究院研究总监严跃进表示。

同样在最近引发关注的还有河南郑州。4月1日,河南郑州房管局等部门发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》,2024年郑州市计

划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套,进一步激活二手住房市场。

严跃进指出,过去各地“以旧换新”的操作,多半是企业自发、散点式的,而郑州则属于“官方版本”,具有官方指导引领、系统有序规划的操作。这也说明各地对于“以旧换新”的政策越来越重视,给予的支持也越来越科学和系统。

当前,改善性住房需求是房地产政策支持重点之一。中指研究院数据显示,2023年以来已有超30城表态支持“以旧换新”。

国资收购二手房成为趋势

记者梳理发现,各地政府对“以旧换新”进行支持的方式,大致可分为几个阶段。

最初以鼓励为主,积极沟通房企、经纪机构与业主,推出“换新购”等服务;其次是推出补贴,包括交易税费补贴与购房补贴、对个人和对开发商的补贴等;最新的则是“国家队”出手,以一定条件限期

收购房屋作为保障房或人才房,完成存量房的交易和与新房的循环。

以郑州新发布的政策为例,除了鼓励市场交易,还提出郑州城市发展集团有限公司(政府指定作为收购主体)收购二手房,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。

“收购的旧房将用于丰富保障性租赁住房供应,一方面可以快速完成保障性住房供应目标,另一方面也有利于盘活二手房,进一步畅通一二手房的链条,促进房地产市场修复。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

类似的操作还出现在去年的江苏太仓。2023年11月,太仓市试行商品房“以旧换新”政策,市民可以将符合条件的二手房出售给指定国资公司,再置换国资公司指定的新房,收购的旧房将会用于人才公寓和保障房供给。

严跃进认为,政策不断完善的过程中,各地其实逐渐和“房地产三大工程”进行了有序对接,所以工作目标更为清晰,也更为对口。

使用的是“美国战机和导弹”,华盛顿为以色列开了绿灯 伊朗外长:美国对以色列袭击伊使馆负有责任

伊朗外长阿卜杜拉希扬8日在叙利亚首都大马士革表示,以色列袭击伊朗驻叙使馆使用的是“美国战机和导弹”,华盛顿为以色列开了绿灯。美国对以色列袭击伊朗驻叙利亚使馆的行为负有责任。

伊朗外长称

美国对恐怖事件负有责任

伊朗外长阿卜杜拉希扬8日在大马士革与叙外长梅克达德会谈后举行联合记者会。阿卜杜拉希扬说,以色列袭击伊朗驻叙使馆使用的是“美国战机和导弹”。美国拒绝谴责以色列的袭击行为,说明“华盛顿为以色列犯下这一罪行开了绿灯”。美国对“这起恐怖事件”负有责任,并且必须承担责任。

阿卜杜拉希扬同时表示,伊朗对驻叙使馆遭袭一事不会没有回应,以色列将其“罪行”受到惩罚。梅克达德在记者会上表示,以色列袭击伊驻叙使馆的行为违反

了国际法和人类价值观。

两国外长当天共同出席了伊朗驻叙利亚使馆领事部门新址开放仪式。叙利亚总统巴沙尔当天会见了阿卜杜拉希扬,双方讨论了两国关系、加沙地带冲突和地区局势等。

美国防部称

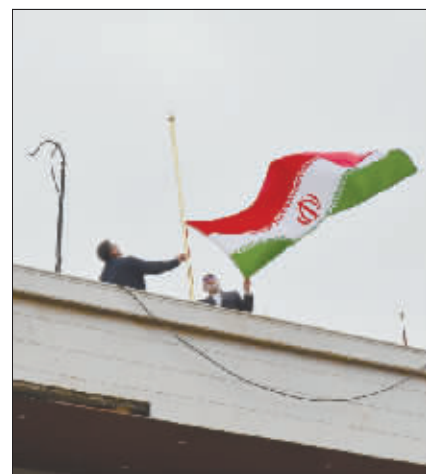
美军没有参与袭击事件

记者8日就伊朗外长的说法致电美国国防部。美国国防部官员在电话中对记者表示,美方“可以有力地驳斥”伊朗方面的说法,“美军没有参与发生在大马士革的袭击事件”。

据媒体此前报道,美国国务院发言人马修·米勒5日证实,美国已明确向伊朗表示,“伊朗不应以其驻叙利亚使馆遭袭为借口,攻击美军或美国在该地区的设施”。当地时间4月5日,美国有线电视新闻网援引一名美国高级政府官员的话称,美国处于高度戒备状态,并积极准备应对伊朗可能发动的袭击。

1日,伊朗驻叙利亚使馆领事部门建筑遭导弹袭击,造成至少13人死亡。伊朗方面说,死者中包括伊朗伊斯兰革命卫队下属“圣城旅”高级指挥官。伊朗和叙利亚说袭击由以色列发动,伊朗最高领袖哈梅内伊和总统莱希均誓言报复。

综合新华社、央视网报道



8日,在大马士革,伊朗驻叙利亚使馆领事部门新址升起伊朗国旗。