

南京存量房“以旧换新”试点活动开启

面向主城六区，首批限额2000套

活动详情

收购主体 南京安居建设集团有限责任公司旗下全资子公司——南京置新资产管理有限公司

试点时间 活动自公告发布之日起至2024年12月31日，额满为止

试点方式 试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%

价格评估 将遴选信用好、业务强的评估机构，形成评估机构名单库，邀请换购人代表一起从评估机构名单库中随机抽取3家评估机构进行评估，分别对拟收购的存量住房进行交易价格评估（换购人不承担评估费用），取排序中间的评估值作为最终收购价格

报名要求 存量住房位于南京市主城六区（玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区）范围内，不含自建住房、商业、办公、公寓等
存量住房应成套、产权清晰，状态为可交易（不存在抵押、担保或查封等其他不可置换状态）。
首批试点限额2000套

如何报名 通过“南京房产微政务”微信公众号，登录“房帮宁”平台首页。在“宁换新”模块，完成存量住房的物权核验后，挑选意向购买的新建商品住宅项目，并办理报名手续



视觉中国供图

南京存量房可以“以旧换新”啦！4月27日，南京安居建设集团发布开展存量住房“以旧换新”试点活动公告，进一步支持改善性购房需求。现代快报记者了解到，本次“以旧换新”首批试点限额2000套，主要针对位于南京市主城六区的存量住房。试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。

现代快报/现代+记者 杨晓冬

活动

主城六区存量房“以旧换新”，首批试点限额2000套

据介绍，本次“以旧换新”收购主体为南京安居建设集团有限责任公司旗下全资子公司——南京置新资产管理有限公司，活动自公告发布之日起至2024年12月31日，额满为止。试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。

“置换总价不高于新房总价的80%。”“一套存量房可以换多套新房？”针对市民比较关心的问题，记者拨通热线电话进行咨询。工作人员介绍，用来置换的旧房最多可以抵扣新房总价的80%，剩余的20%部分，需要通过贷款或是自筹资金解决。如果用来置换的旧房最终评估价格相对较高，也支持一套存量房换多套新房。

在验房评估方面，工作人员也表示，将由南京置新资产管理有限公司遴选信用好、业务强的评估机构，形成评估机构名单库，邀请换购人代表一起从评估机构名单库中随机抽取3家评估机构进行评估，分别对拟收购的存量住房进行

交易价格评估（换购人不承担评估费用），取排序中间的评估值作为最终收购价格。

记者注意到，本次“以旧换新”主要针对位于南京市主城六区（玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区）范围内的存量住房，不含自建住房、商业、办公、公寓等。此外，存量住房应成套、产权清晰，状态为可交易，如果存在抵押、担保或查封等其他状态，则将不可置换。首批试点限额2000套，市民可以通过“南京房产微政务”微信公众号，在“房帮宁”平台的“宁换新”模块中，完成存量住房的物权核验，挑选意向购买的新建商品住宅项目，并办理报名手续。

换购人确定要“以旧换新”后，换购人、置新公司、新建商品住房开发公司、市房地产市场交易中心要签订《以旧换新协议》，明确“以旧换新”交易的相关步骤，以及各方在交易全过程中的权责等内容，其中对于资金监管及流转的约定包括：置新公司将存量住房房款全额转入市房地产市场交易中心存

量住房监管账户。如果换购人选购的新建商品住房为现房，则在完成存量住房转移登记，并在办理新建商品住房首次转移登记前，存量房交易资金监管机构将存量住房监管资金转入新建商品住房开发公司。

在交易启动前，由房产管理部门核验是否存在抵押、担保或查封等情况，并预审是否可交易。在过户方面，换购人与置新公司签订《存量房买卖合同》及《存量房资金监管合同》，同步与新建商品住房开发公司签订《商品房买卖合同》，并根据《以旧换新协议》履行相关流程，完成相关过户手续和不动产登记。

同时，活动也约定换购人与置新公司办理存量住房交接手续，包括但不限于物业费、水电煤气等能耗费用的结清。

分析

“以旧换新”对房地产市场影响几何

继多个二三线城市推出商品房“以旧换新”后，一线城市开始加入“以旧换新”行列，深圳日前官宣13个“以旧换新”房地产项目名单。

商品房“以旧换新”有哪些模式？如何保障换房者权益？对房地产市场影响几何？记者就此进行了采访。

新房订金可退回，减轻居民换房负担

据中指研究院监测，目前全国已有超过30个城市表态支持商品房“以旧换新”，方式主要有三种：一是购房者缴纳订金锁定新房后，中介挂牌出售旧房，在一定期限内卖出则新房合同生效，反之则退还新房订金；二是国企或其他第三方收购旧房，售房款用于在相应项目购买新房，比如郑州市政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体，收购二手房促成“以旧换新”，全年计划完成5000套；三是发放“以旧换新”购房补贴，比如扬州对于“以旧换新”给予新购商品住宅契税补贴（补贴比例不超过1.5%）。

市场人士普遍认为，商品房“以旧换新”，可以减轻居民换房负担，对于改善性住房消费需求释放有积极作用。

“‘以旧换新’，卖得掉就换房，卖不掉订金也能拿回来，省心很多。”在深圳参与“以旧换新”活动的购房者陈先生告诉记者，其现有住房楼龄已超20年，想通过换房改善生活品质。旧房能卖700多万元，新房价格大约1100万元，价差在可承受的范围内。之前因为担心不知何时能卖掉旧房拿到房款，一旦卖不掉，下二手房将损失数十万元订金，所以一直不敢出手。

深圳市房地产中介协会会长张媛说，开展商品房“以旧换新”活动，打通了卖房买房全流程，有利于解决连环单带来的违约和纠纷交易风险，有助于减少购房者“未卖不敢买”的换房顾虑，从而加快商品住房流通，提升商品住房置换交易便利度，缩短换房周期。

“旧房能不能卖出去”是关键

“‘以旧换新’既关联着刚需的买家，也关联着改善置换的卖家。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。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为，“以旧换新”是更好满足居民刚性和改善性住房需求的创新性政策工具。

中指研究院认为，整体来看，尽管不少区域提出了“以旧换新”的政策导向，但仍处于政策探索阶段，效果还需进一步观察。当前换房者面临二手房市场调整压力，不少城市的二手房挂牌量处于高位，换房者若想快速售出二手房，需要在价格方面做出一定

让步。此外，居民就业、收入预期还需进一步改善才能有效释放购买力。

严跃进认为，地方政府指定国资收购二手房，需要研究不同类型二手房收购后的再利用模式，否则可能会对地方财政带来考验。

与此同时，新房能不能满足“住得好”的改善性需求也是“以旧换新”的一个重要条件。李宇嘉认为，开发商要为改善性需求打造能满足其住房消费升级的产品，不能仅仅把“换新”作为去尾货的机会。新房各方面的品质要与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的。 据新华社

背景

江苏：已有多地推出“以旧换新”购房政策

近期，江苏已有多地推出买房“以旧换新”的优惠活动。

4月2日，海安首批商品房“以旧换新”房票集中发放仪式正式举办。记者了解到，针对首批参与“以旧换新”政策的业主，住房置换资金以“房票”形式发放兑换，业主可定向购买当地一套新房，一次性完成“买一卖一”。在首批房票集中发放仪式上，15名置换业主签约后，当即领到工作人员现场制作的房票。据悉，海安依据“谁回收、谁置换、谁收益”的原则，在城区核心区内组织实施，今年计划实施“以旧换新”100套。

4月2日，无锡市梁溪城市发展集团有限公司在官方微信公众号“梁城美景”上，也发布了“以旧换新”公告。公告显示，在梁溪区范围内试行梁溪城发集团指定主体回购居民存量二手商品住房，居民在梁溪城发集团下属控股在售项目新购商品住房。置换房源需一对一，一套存量二手商品住房置换一套新房，存量二手房总价不高于新购房源的60%。

首批“以旧换新”有200个名额，置换客户持身份证、存量二手商品住房房产证报名，填写《存量商品住房置换申请表》并缴纳意向金1

万元，经审核通过、符合置换条件的存量商品房根据“以旧换新”业务需要提交和签署相关文书。据了解，4月25日晚，梁溪城市发展集团商品房“以旧换新”首单正式签约。

业内人士表示，通过“以旧换新”的方式，能够促进新房和二手房市场良性循环。一方面，“以旧换新”可以激发居民的购房消费需求，解决一部分老旧二手房的置换需求，刺激新房去化；另一方面，收购的房源还可以改造为人才公寓、保障房等，相对资金成本比较低，手续便利。