

“以旧换新”热度高 端午小长假首日，南京市民忙看房

“

端午小长假前，南京持续发布楼市新政：第二批“以旧换新”房源公布，江宁区、江北新区发布“以旧换新”细则……6月8日，端午小长假首日，现代快报记者探访了南京部分楼盘，不少市民趁着假期来看房，咨询“以旧换新”政策。和第一批一样，市民报名后须先交意向金，各楼盘金额不一，对评估价不满意可退。据了解，截至目前，南京、苏州、南通、无锡、连云港、盐城等多地已发布存量住房“以旧换新”政策。全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。

现代快报/现代+记者 杨晓冬 吴玉珊 赵丹丹



楼盘销售大厅内坐满前来咨询看房的市民



端午假期首日，市民前来看房 现代快报/现代+记者 杨晓冬 摄

不少市民假期去看房，咨询“以旧换新”细则

6月8日，现代快报记者来到南部新城的秦淮金茂府。“这两天来咨询的人挺多的。”一名销售人员表示，他们就剩下七八十套房子了，大部分已经被锁定“以旧换新”，还剩下少量房源接受报名。如何报名？销售人员表示，6月10日活动启动，到时在“房帮宁”网上报名，这两天可以先交20万元意向金，锁定房源。“对旧房评估价格不满意，意向金可以退。”

记者注意到，现场除了有市民的“老破小”要“以旧换新”，还

有市民住了没几年的次新房，也想来“以旧换新”，换个更大的。

南部新城云尚紫薇也参加了第二批“以旧换新”活动。售楼处前竖起了宣传牌，上面写着“重磅以旧换新，已加入南京市‘以旧换新’官方名单”。一名销售人员表示，第二批“以旧换新”名单公布，上午来看房的全是要“以旧换新”的市民，不少人改善需求，但老房子又难以出手。“我们主要收购主城六区的旧房，可以先交10万元的意向金，之后对评估价

不满意，可以退。”

除了市房产部门公布的第二批名单，江宁区房地产企业联盟组织了10个楼盘加入了“以旧换新”队伍。当天在江宁区的铂萃云湾，销售人员表示，不断有人来咨询“以旧换新”，该盘旧房置换比例是50%，回收范围为主城六区和江宁区。记者看到，十几分钟内就有四五组市民前来咨询，多数是有改善需求，或者需要给子女换房。不过也有人听说要到2026年才交付，有点犹豫。

一盘一策，要看清回收范围、置换比例

记者注意到，参加第二批“以旧换新”的楼盘可以说是一盘一策，回收范围、置换比例、面向的人群都不一样。比如奥体建设紫薇园，8日下午，记者来到奥体建设品牌展示中心。现场，一直陆续有市民前来咨询“以旧换新”政策。此次紫薇园参与“以旧换新”的房源为7栋，主要分布在1、2、3、4、11层及顶层，共计11套房源，户型建筑面积174.59㎡，毛

还交付。值得一提的是，紫薇园销售对象主要是南京市E类及以上、硕士和博士人才类别。“现在条件放宽了，以前规定C类以上人才才能买。”工作人员表示，紫薇园7栋作为人才房供应，此前一直未进行销售，直到2023年下半年才开始售卖，今年4月才交付，“所以很多人不知道还有一栋楼没卖。”

此外，栖霞建设对旧房收购

范围也提出了相应要求。首先是存量住房应为栖霞建设开发建设的小区存量住房、南京栖霞建设物业服务股份有限公司服务的小区存量住房、仙林片区的存量住房；其次，存量住房建筑年代应在2004年之后（含2004年），房屋面积小于144平方米。只有存量住房满足以上条件，才可以参与栖霞建设的“以旧换新”活动。

高淳区的二手房也可以“以旧换新”了

6月7日，江宁区、江北新区（南京新居集团）、浦口国资集团均发布了“以旧换新”的具体细则，至此，“以旧换新”的范围扩大到了江宁、江北新区、浦口等区域。

6月8日，高淳建发集团也发布了“以旧换新”公告。公告显示，旧房房源房龄须在25年以内，可置换新建商品房房源100

套，主要为睦水香邻花园项目，这一楼盘也在市房产部门发布的第二批房源之内。

记者注意到，旧房收购范围面向高淳区（北至芜太路、南至湖滨大道、东至石固河路、西至太安路、天河路、官溪路）范围。旧房房源具体要求：一是存量住房取得房屋权属证书或不动产权证书，证载权利性质应为出让，不含

自建住房、商业、办公、公寓等，房龄25年以内（即1999年1月1日以后竣工验收的商品房）。二是存量住房应成套、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。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房，置换总价不高于所购新建商品房总价的80%。

“太仓模式”成功复制 江苏多城发布“以旧换新”政策

据了解，截至目前，南京、苏州、南通、无锡、连云港、盐城等多地已发布存量住房“以旧换新”政策。

2023年11月，苏州太仓成为江苏首个尝试以国企收购的方式支持市民存量住宅“以旧换新”的地区，这种“以旧换新”模式对旧房的出售有“兜底机制”，增加换房的确定性，提高市民置换的成功率。随后，苏州市相城城投集团、南通海安、南京安居建设集团纷纷跟进“太仓模式”。

此外，为进一步有效支持江苏商品住房“以旧换新”政策落地实施，江苏在全国率先出台《关于

做好商品住房“以旧换新”不动产登记服务的通知》。全省各级不动产登记大厅共增设“以旧换新”服务专窗70余个，截至目前，提供换购住房登记信息查询1.4万次，颁发“以旧换新”不动产登记证书证明830余本。

比如南京协同多部门提供“以旧换新”一窗一站式服务；无锡对接“以旧换新”参与企业，根据企业需求提供全方位不动产登记服务支持，上门为“以旧换新”业主现场集中颁发不动产权证书；南通、连云港等市也制定了相应的服务措施。

新闻延伸

全国已有超70城 支持住房“以旧换新”“收旧换新”

据中指研究院统计，截至6月3日，全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。从各地支持“以旧换新”的方式来看，具体可分为“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式，“国企收旧换新”更受市民欢迎。

郑州是较早大范围开展住房消费“以旧换新”的城市。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。

随后，4月23日晚间，深圳官宣在全市推行房产“以旧换新”。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”，如旧房未售出的，换房人可无条件解除协议，无需承担违约责任。

随着5月17日央行楼市新

政出台，越来越多的城市加速推进“以旧换新”落地，多城明确鼓励或推动国企收购二手住房。

5月22日，安徽省蚌埠市、淮北市发布楼市新政，支持“以旧换新”。蚌埠市支持市蚌投、国控等所属国有房地产企业组建“以旧换新”换购联盟，建立新房与二手房便捷换购通道，帮助购房群众“以旧换新”。淮北市鼓励开发企业、中介机构推出“以旧换新”服务，鼓励国企收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房。

同一天，湖北省武汉市硚口区发布《硚口区关于进一步优化和完善促进房地产市场高质量发展若干措施》，全面推进住房以旧换新。支持区平台公司通过收购二手住房用于市场化租赁住房或保障性住房等方式开展住房以旧换新，扩大新房房源覆盖面，分批有序推进。