

# 超50城推住房“以旧换新”政策

住房“以旧换新”的城市仍在增加,据统计,截至目前,至少52个城市推出“以旧换新”相关政策。就城市量级而言,上海深圳已经加入,广州则是“正向开发商摸查、收集相关意向”。

就形式而言,“以旧换新”的途径也更丰富,主要涉及四类。最初的模式为,提前锁定新房房源并优先出售旧房的“代售购新”模式;二是回购方式,有城市用财政补贴鼓励房企收购旧房以达到卖新的效果、国企收购用作保障房、政府

收购用作安置房;三是,为活跃房地产市场,部分城市专门出台“以旧换新”的配套措施,给予购房者专属优惠、定向取消“限售”等。

最为独特的当属“肇庆”模式,无需卖房即可“换新”。具体而言,在“以旧换新”的基础上,广东省肇庆市首次提出“旧转保”,即存量房屋持有人可以通过“旧转保”的形式交由政府统租,由此获得政府指定机构支付的一定年限租金,并将其全部用于购买商品。



## 一线城市跟进“以旧换新”,仍以“代售购新”为主

上海跟进“以旧换新”。5月3日,上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业协会积极响应第五届上海“五五购物节”,联合倡议在本市发起商品住房“以旧换新”活动。

本次“以旧换新”活动,主要针对计划出售二手住房并购买新房的购房居民。购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向,再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易,旧房成功出售后按约定完成新房交易。首批参加倡议的房地产开发企业20余家,房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个,主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。

参加“以旧换新”活动的房地产开发企业承诺,在一定期限内,旧房未成功出售的,购房居民可以无条件“退房退款”;房地产经纪机构承诺,对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。

在此之前,深圳已经行动,模式与上海类似。据深圳新闻网4月23日消息,深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会联合发起商品住房“换馨家”活动。

本次“换馨家”活动鼓励房地产开发企业和中介机构积极参与,与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署协议。房地产开发企业对换房人意意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”;中介机构则将优先推动换房人旧房交易,缩短交易周期。

在协议约定的期限内,如果旧房成功售出,开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款,换房人无需承担任何违约责任。

上海和深圳的模式均为“代售购新”,即购房者先选定新建商品住房与开发企业签订新建商品住房(“放心买”)认购协议,与经纪机构签署二手房(“优先卖”)协议,明确意向买进和售住房源。若二手住房在约定时间内售出,则购房者按约定流程办理新建商品住房购买手续;若二手住房在约定时间内未售出,则开发企业按约定退还新建商品住房认购金,购房者无需承担违约责任。

同时,上海和深圳均倡导房地产开发企业和中介机构为换房人购买新房提供购房价款、佣金等专属优惠方案。房地产市场“以旧换新”,广州跟不

跟?广州市有关协会负责人接受记者采访时表示,目前正向开发商摸查、收集相关意向,也正在探索可操作性。

## “以旧换新”模式——回购

“代售购新”之外,目前主流的“以旧换新”模式还包括回购和政府提供补贴等政策支持两种模式。回购又分为得以出售新房的房企回购购房者手中的二手房、国企收购用作保障房、政府收购用作安置房等。

房企回购,甚至可获财政补贴。以浙江省嘉兴市海宁市为例,2023年9月27日至2024年9月26日期间,鼓励房企购买意向购房人的存量房,对房企购买存量房的,给予企业总购房款2%的财政补贴。此外,安徽省宣城市宁国市的“以旧换新”政策要求,支持开发企业将闲置房屋转型为“共享公寓”,创造新的收益。

也有城市提出,国企收购用作保障房。江苏省连云港市发文称,探索“卖旧换新”新方式,对已出让未建设含有配建保障性住房的开发项目,允许缴纳保障性住房易地建设费,由国企平台限期收购“卖旧”的房屋作为保障性住房或人才房使用,保障“换新”无后顾之忧。

另有一种回购方式为政府回购用作安置房,该方式基本将“以旧换新”与城中村改造、房票等政策结合。以四川南充市为例,鼓励属地人民政府在推进城市危旧房改造、城中村改造、城镇老旧小区改造的过程中,采取“以旧换新”“购房券救助”和“现金救助”等模式,在充分尊重群众意愿基础上拆除危旧房,通过发放“房票”等方式实施安置,也可购买存量商品住房作为安置房源,满足群众多样化需求。

## 肇庆模式——无需卖房,一次性获取一定年限的租金以购买新房

4月30日,广东省肇庆市住房和城乡建设局、肇庆市财政局等7部门联合印发了《肇庆市促进房地产业高质量发展若干措施》。

肇庆提出鼓励住房“旧换新”“旧转保”。将全市公积金增值收益的50%以上用于支持筹集建设保障性租赁住房 and 公租房。制定支持购买改善性住房并推动旧房转保障性住房有关办法,鼓励有改善住房需求的市民群体,将本人或直系亲属持有的可用于出租的商品住房,自愿申请纳入保障性住房房源,经属地住房保障部门审核后,符合条件

的,由属地政府委托的机构(简称“实施部门”)参考市场价格一次性支付一定年限的租金进行统租。申请人的全部租金收益用于新购肇庆市行政区域范围内的新建商品住房。实施部门统租后的房屋用于本辖区保障性租赁住房或公租房运营。

## 政府给予补贴、税收优惠等政策

最为普遍的是税收优惠。据《财政部税务总局住房和城乡建设部公告2023年第28号》,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

有城市通过发放购房补贴,鼓励“以旧换新”。其中,山东省日照市因为给予20%的购房款补贴备受关注。今年3月,日照市发文称,支持房地产开发企业开展“以旧换新”业务,收购的存量住房可以采取办理转移预告登记的方式完成二手房买卖流程。开发企业已足额支付二手房收购款项,后续二手房再出售时,对二手房购房人给予房款20%的购房优惠券补贴。二手房售房时间可参考不动产登记部门转移登记或转移预告登记时间;“以旧换新”购房时间以新建商品房网签备案时间为准。

类似的还有,湖北襄阳的政策显示,对出售原有住房并在半年内购买新建商品住房或购买新建商品住房后至房屋交付前出售原有住房的纳税人,对已缴纳的增值税按计税价格的1.5%给予补贴。

定向取消“限售”。以江苏省无锡市为例,5月1日,无锡市发文称,将加大“卖旧买新”支持力度。凡是在2023年1月1日后,在市区范围内出售自有住房,并于2024年5月1日起在市区范围内购置新建商品住房的家庭,给予政策支持。支持政策包括,对购买新建商品住房的家庭,出售的原有住房可不受“在取得不动产权证2年内不可转让”的限制,按“先买后卖”顺序“卖旧买新”。

还有城市给予公积金方面的支持政策。安徽省宣城市提出,“以旧换新”置换购房人及其直系亲属符合住房公积金提取、贷款相关条件,可申请使用住房公积金。

本报综合消息

## 这些关于黄金的说法都有问题

一段时间以来,黄金市场火热,但不同渠道的金价差异很大,黄金实物也五花八门。那么,买卖黄金有什么讲究?记者梳理部分消费者关心的话题发现,有些误区需要澄清。

### “金价”高到底怎么看?

“金价涨到700多元/克!”这是近期不少网帖的标题,但有误导之嫌。事实上,“700多元/克”是指一些大品牌金店首饰金的零售端价格;而日常与国际市场相对应的,是国内场内交易所的价格。目前,国内比较认可的基准价格是上海黄金交易所的“上海金”基准价。以4月30日为例,上海黄金交易所官网公示“上海金”早盘价是548.23元/克。

个人消费者购买黄金的渠道以银行和金店为主。国内银行、金店的黄金产品原料多从上海黄金交易所买入。因此,金店和银行的黄金制品价格大多以上海黄金交易所“上海金”价格为基础,再加上相应的成本及溢价,最终形成零售价格。而金店里的“今日金价”仅指该店铺售卖的黄金制品价格,至于是否展示“上海金”价格,不同金店可自行决定。消费者购金时应注意查看“上海金”与零售价的差异。由于品牌和工艺不同,黄金制品在不同渠道售卖的价格差异比较大,在不包含工费的前提下,金店金价与“上海金”的差价最大可达到200元/克左右。

### 万足金比千足金更纯、更贵?

“万足金比千足金纯度更高、价格更贵”的说法在市场上很流行,许多消费者买金时都会询问到底成色是什么成色。有些消费者觉得,千足金的纯度为99.9%,万足金的纯度为99.99%,似乎万足金成色更足。实际上,国家标准GB11887-2012《首饰贵金属纯度的规定及命名方法》已取消了“千足金”等叫法,从2016年5月4日起,即使是纯度99.9%的金饰,也只能标注为“足金”,而不能叫“千足金”了,这也是为什么消费者在市场上买到的金饰品钢印为“足金”的原因。

其实,消费者买金饰品时只需留意品牌和“足金”钢印即可。根据GB11887第1号修改单和首饰行业实际形成的规则,企业如果有相应的企业标准,可以将钢印标注为“足金999”或者“足金9999”等,具体以企业标准的描述为准,以此来标识高于国家标准的黄金首饰。

至于金条,也要看钢印。Au99.99、Au999.9和Au9999代表的纯度都是99.99%,只是标识不同。例如,工商银行Au999.9“如意金”和中国黄金Au9999“薄片投资金条”的纯度是一样的。

需要注意的是,在黄金回收时,足金、千足金、万足金没有价格上的差异。记者咨询了工商银行、周大福等渠道,只要纯度在99%及以上都可以回收,且回收价是一样的,万足金的回收价并不比千足金或足金更高。

### 香港金饰比内地金饰纯度更高?

“香港金饰比内地金饰纯度更高”的说法在网上也很有热度,但同样经不起推敲。

业内人士表示,境外的金锭黄金含量与境内略有差异。比如,香港市场的黄金大都来源于伦敦,而伦敦金属交易所金锭金含量一般以99.95%为主。

但正如前文所述,按照国家标准,纯度为99%及以上的黄金都可标识为“足金”,所以没必要纠结黄金的纯度到底是99.91%还是99.95%,消费者购买金制品的金含量是多少,还是要看钢印标识。

### 网上买金更便宜?

在销售渠道上,很多消费者选择网上买金,因为根据部分商家宣传,同样纯度的金制品在线上店铺的价格比实体店便宜。不过,也有不少消费者投诉称,在电商平台买到了纯度、克重不足的金制品。

业内人士指出,要警惕定价过低的金制品。由于原料金价格相对透明,所以价格是买金时重要的参考指标,大幅低于基准金价的金制品要慎重;即使网上金制品的标价略高于基准金价,也不一定是足金。金包银、金包锡等都是常见的造假手段。随着黄金被追捧,造假手段也不断升级,不法分子会在金制品中掺入铍、铁、铝、钨等金属冒充足金。

正因为此,消费者买金时一定要选择正规渠道,避免在电商平台的小金店里买金。在正规金店选购金饰时,也应做好重量复测,以免短斤缺两;还要注意核查权威检验机构的检验证明或合格编号,保留好收据和发票。

此外,消费者在进行黄金消费、投资时需审慎理性,警惕市场可能的波动。

本报综合消息