

多城市住房“以旧换新”政策升级

日前,《青岛市实施住房“以旧换新”促进住房领域消费工作方案(试行)》(以下简称《方案》)印发,拟通过收购个人二手住房1200套以上用作保障性租赁住房、长租房等,鼓励居民“卖旧房,买新房”,实现带动销售新建商品住房1200套以上。

《方案》对住房“以旧换新”实施主体、实施范围、资金来源、实施程序、房源管理等进行具体规定。比如在资金来源方面,收购资金可办理银行贷款,首付款由实施主体自筹,剩余部分由商业银行贷款提供。财政部门对实施主体给予每套3万元的一次性收购补助和每年2%的收购贷款贴息,最长不超过5年。

上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者表示,青岛是全国较早进行“以旧换新”探索的城市,当前青岛深化住房“以旧换新”政策,进一步说明对此类市场需求的重视。新政发放收购补贴和贴息补贴,客观上也增强了相关企业收购二手房的积极性。

去年以来,全国多地开展住房“以旧换新”活动或推出相关政策,近期也有城市对政策进行跟进或升级。在受访专家看来,各地住房“以旧换新”政策的持续落地推进,预计对打通一二手房交易链条、改善性住房需求释放均有一定的促进作用。

青岛拟收购二手房1200套以上

“去年以来,全国多地开展住房‘以旧换新’,其中,中介优先推售与国企平台收购为各地住房‘以旧换新’的主要落地模式。”中指研究院政策研究总监陈文静向记者表示。

青岛这次的住房“以旧换新”政策主要采用国企收购模式,《方案》明确要建立“2+10”的收购实施主体模式。一方面,由青岛市住房和城乡建设局会同青岛市国资委确定2家市级实施主体,另一方面,由青岛各区(市)政府分别确定1家区属国有企业作为区级实施主体。除此之外,《方案》还鼓励社会化企业广泛参与,实现“实施主体全城通收、换房群众全城通购”。

依据《方案》,住房“以旧换新”拟收购个人二手住房1200套,收购的房屋为房龄不超过20年的成套二手住房,此外,房屋产权要清晰,不存在限制房屋交易的情形,周边交通便利,医疗、教育、生活等基础设施配套完善,物业管理规范。

居民卖旧房的同时,须同步购买新建商品住房,旧房售房款用于抵扣新房购房款,新购商品住房建筑面积应大于二手住房建筑面积,或总价高于二手房的收购总价。

为更好为收购主体提供资金支持,《方案》提出,收购旧房的资金可办理银行贷款,首付款由实施主体自筹,剩余部分由商业银行贷款提供。财政部门对实施主体给予每套3万元的一次性收购补助和每年2%的收购贷款贴息(最长不超过5年),由青岛市财政和新建商品住房辖区财政共同承担。

严跃进解释,每年2%的贷款贴息补助,意味着若某企业向银行申请1000万元的贷款用于收购二手房,那么每年可以获得20万元(即1000万元×2%)的补贴。

严跃进表示,由此可见,这次青岛住房“以旧换新”政策的支持力度较大,发放一次性收购补助、提供贷款贴息等,客观上也增强了相关企业收购二手房的积极性,也体现了财政对于住房“以旧换新”的支持。

《方案》对收购的旧房用途有明确规定,即用作保障性租赁住房、长租房等。在业内人士看来,这一规定意在激活住房交易链条的同时,丰富租赁房源,尤其是保障性租赁住房房源。

严跃进认为,收购存量商品房用作保障性住房是重要的政策着力点,这些存量商品房一般指的是新房,但二手房也适用。这也意味着收购库存房源有两种模式,一是收购新房作为保障性住房,另一种是收购二手房作为保障性住房。二手房收购比较散,用这些散点式的房源来做保障性租赁住房,或类似自如房屋租赁的模式。从这一视角出发,青岛住房“以旧换新”政策对其他城市的存量房收购也有一定启发,或产生一些新的交易模式和商业机会。

住房“以旧换新”升级

实际上,青岛的住房“以旧换新”实践走



在全国前列。早在2022年9月,青岛市房地产业协会就发文推广贝壳找房青岛站“优鲜卖”产品,开始中介优先推售模式下的住房“以旧换新”实践。即购房者与贝壳找房和开发企业签订协议,贝壳找房优先帮卖旧房,开发企业在约定时间周期内帮忙锁定新房意向房源,周期内若旧房成功售出,则购房者继续推进购买新房流程,未售出则开发企业退还新房认购定金。

2024年6月,《青岛市住房和城乡建设局关于加快推进实施住房“以旧换新”工作的通知》印发,进一步拓展住房“以旧换新”的实践方式,包括支持开发企业实施“以旧换新”,推广多方联动开展“以旧换新”,支持国有平台

公司参与“以旧换新”。严跃进表示,青岛是全国较早进行“以旧换新”探索的城市,积累了丰富的成功案例。当前针对满足改善性住房需求,深化住房“以旧换新”政策,进一步说明对住房“以旧换新”市场需求的重视。

去年以来,全国多地开展住房“以旧换新”活动或推出相关政策,近期也有城市推出或升级相关政策。

3月31日,南京明确要优化拓展住房“以旧换新”模式,通过政府、开发企业补助,金融机构支持,经纪机构帮卖等方式,组织引导开发企业开展“买新助卖旧”活动,首批政府补助资金1亿元,先购先得,补助标准为购买

“买新助卖旧”名录库内新建商品住房合同金额的1%,叠加开发企业促销优惠。同时,购房人可同步叠加享受各区其他购房补助政策。

3月27日,安徽在《推动经济持续回升向好细化政策举措》中提出,鼓励各市推出阶段性购房补贴、“以旧换新”等促销政策。

3月下旬,北京怀柔在房博会上发布住房“以旧换新”政策,明确将通过国有企业成立平台公司收购二手房,收购款将发放至换购人名下资金监管账户,待换购人与新房企业签订购房合同后,平台公司将直接把监管资金转给开发企业,打通一二手房市场联动链条。

各地住房“以旧换新”实践的模式不同,对比来看,陈文静认为,国企平台直接收购二手房业主存量房源模式的推进速度相对更快,同时也能够更为直接地将二手房业主转化为新房项目的购买者,加快库存去化。

如郑州于2024年4月大力开展住房“以旧换新”活动,截至年末,通过国企平台收购的方式完成签订二手房协议超5000套,带来一定效果。

陈文静表示,各地住房“以旧换新”政策的持续落地推进,预计对打通一二手房交易链条,改善性住房需求释放均有一定的促进作用。

同时,陈文静谈道,近两年各地国企平台收购二手房的模式资金来源更多为地方财政资金,这也导致实际落地规模相对有限,若通过金融机构引入更多低成本增量资金支持,各地开展“以旧换新”规模有望加大,可以更好地助力楼市“止跌回稳”。

本报综合消息

预付式消费7天无理由退款,到底难在哪?

今年5月1日,最高人民法院发布的《关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》将正式施行。该司法解释明确,消费者自付款之日起7日内有权请求经营者退还预付款本金。然而,现实中,各商家预付式消费模式不同,退费规则不一,消费者想要7天无理由退款还是有点难。

“卡里还剩2000多元,店家突然跑路了。”近日,北京市石景山区的葛女士向记者反映,她去年10月在小区旁某美甲店充值了3000元,春节回京后,她发现店铺贴出闭门装修的通知,但店主一直联系不上,连朋友圈也清空了。“头一次碰到这种事,卡里

的钱还能要回来吗?”

葛女士的遭遇在“先存钱、后消费”的预付式消费领域屡见不鲜。办卡后门店跑路、充值后无法退款、合同里暗藏霸王条款等痛点,往往让消费者维权艰难。

今年5月1日,最高人民法院发布的《关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》)将正式施行,重点解决预付式消费领域卷款跑路、霸王条款、收款不退等问题。商家对《解释》的反应如何?针对预付式消费领域出现的问题,《解释》将怎样帮助消费者?日前,记者进行了采访。

是否退费商家应对举措不一

在预付式消费中,信息不对称问题突出,部分商家存在过度劝诱甚至欺诈营销等行为。对此,《解释》明确,消费者自付款之日起7日内有权请求经营者退还预付款本金,即消费者享有7天无理由退款权利。

记者随机走访、致电了北京多家健身房、美容美发店等,发现各商家应对举措不一。北京一连锁瑜伽品牌的工作人员告诉记者,其门店已支持7天无理由退款,“如果消费者觉得体验不好,可以退卡退费,门店也支持持卡服务”。

“一旦办卡,店铺不允许退卡。”某美发店的工作人员说。面对记者“5月1日起施行的相关司法解释允许7天无理由退款”的追问,该工作人员表示自己并不知情:“此前没有退卡的先例,我们下发的实体卡背面有‘持卡注意事项’,明确写了不允许退卡。”

北京朝阳区消费者张女士告诉记者,她在某连锁美发店办卡5天后想退款,美发店虽然答应可以退款,但是说要报到总部审批,因此具体多久能退款成功还不知道。“现在已经半个多月了,还没有退款成功。”张女士说。

上海锦天城律师事务所律师张龙对记者表示,预付式消费市场中,有商家在合同中设置“收款不退”“丢卡不补”“限制转卡”等条款,按照《解释》,这些均属于霸王条款,应依法认定无效。《解释》生效后,任何机构均不得以此为由拒绝退还消费者预付的全部或部分款项。

退费是否退还已享受的折扣?

日前,家住北京市东城区的夏焱到充值

的美发店消费时,发现店主已更换,与自己相熟的理发师也已不在店内,“会员卡里还有1000多元,没有收到任何通知说店铺换人运营。”新店并未带给夏焱好的体验,后来,他提出退卡并退费,却遭到新店主拒绝。

张龙介绍,《解释》规定,经营者迁店给消费者接受商品或者服务造成明显不便、未经消费者同意将合同义务转让给第三人、出售不限消费次数的计时卡却不能正常提供服务等情况下,消费者有权解除合同。“夏焱的遭遇符合以上情形,可以要求店铺退卡。”张龙说。

记者还注意到,目前,市场上各商家预付式消费模式不同,退费规则也不一。以健身房、瑜伽馆为代表的计时制或计次制会员卡服务,消费纠纷多聚焦于商家拒绝转卡、跨店消费,或退卡收取手续费;而在美发、美甲等采用优惠折扣制的储值卡消费中,退费争议则集中于消费者是否需要退还已享受的折扣。

“如果办卡充值,睫毛嫁接299元一次,不充值的话459元一次。”最近在北京某美睫店充值的赵女士告诉记者,她之所以选择办卡充值,是因为觉得原价虚高,办卡充值可以享受专属折扣,价格更划算。“最初店主也告诉我,一旦办卡就不建议退卡。如果中途退卡,以往按折扣消费的订单,退卡后都要按原价重新核算,可能还需要重新补款。”赵女士说。

对此,张龙指出,按照《解释》,如果因消费者原因退还预付款,经营者向消费者提供折扣商品、服务的,应当按商品或服务打折前的价格,计算已兑付商品或提供服务的价款。但如果消费者主张打折前的价格明显不合理,经营者不能提供打折前价格交易记

录的,法院可以按照订立合同时履行的同类商品或服务的市场价格,计算已兑付商品或提供服务的价款。

管住预付资金是关键

“给孩子报了一学期的体能课,课还没上完,教培机构跑路了”“普拉提馆外贴出通知,说‘资金链断裂,门店已无法支付房租及员工工资’,现在人去楼空”……记者采访发现,商家“卷款跑路”是不少消费者反映的痛点。

张龙表示,商家因经营不善跑路,与消费者玩起“躲猫猫”,不依法清算,对于这种行为,《解释》明确,清算义务人未依法及时履行清算义务的,应依法承担责任;情节严重的将面临惩罚性赔偿甚至刑事责任。

有消费者提出,面对商家“卷款跑路”很无力,“要怎么找不到人,要么对方一口咬定没钱还,维权难、成本高”。

有不少消费者提出,希望自己预付的资金可以得到安全监管。对此,中国法学会消费者权益保护法研究会副秘书长陈音江在接受记者采访时表示,管住预付资金是治理预付式消费乱象的关键。如果预付资金得不到安全保障,消费者即使穷尽一切维权手段,也可能面临剩余资金“打水漂”的风险。

“目前的难点在于,还未进行全国层面的预付式消费立法,也没有全国统一的预付资金监管制度,企业主动进行资金监管的意愿不强,监管部门也没有明确具体的监管依据。”陈音江建议,未来需要进行全国层面的预付式消费专门立法,进一步健全预付资金监管制度,明确预付式消费企业的资金存管责任以及监管部门的监管职责。

本报综合消息