商品房“以旧换新”带动楼市升温

五大项目助力改善型置业

近日，无锡市梁溪城市发展集团有限公司（以下简称“梁溪城发集团”）发布商品房“以旧换新”2.0版，将旧房范围扩大到全市，且一套存量二手商品房可以换多套新房。据悉，目前全国已有60多个城市或地区，包括上海、深圳、青岛、南京等支持住房“以旧换新”，无锡梁溪区自4月2日启动“以旧换新”活动以来，首批次已成交超40套，转化率超85%。为什么这一活动能在短时期内迅速带动楼市升温，受到央媒的关注，记者日前予以了深入采访。

“以旧换新”1.0版效果初显 2.0版带来更多利好

4月2日，梁溪城发集团首次发布在售的熙悦春秋、玖礼檀樾、锦尚天华、望山樾、云上诗悦5处商品房开展“以旧换新”活动，旧房房源限于梁溪区。一个多月来，新楼盘售楼处，均迎来了相较以往更火热的看盘人气，共有超过千组客户前往咨询。签订“以旧换新”首单的望山樾业主蒋先生表示：“现在二手房成交周期普遍较长，再加上中间反复看房、谈价，非常消耗精力，商品房‘以旧换新’活动让我们无须为卖房而操心，而且旧房评估的价格我很满意，很轻松就换购到了我理想中的新房。”看中云上诗悦的邹先生在旧房评估价的基础上补了150万元拿下了新房，他说：“二手房如果要卖出去的话，要花很长时间，‘以旧换新’可以把旧的房子马上置换，去换一个更好的房子，住得更舒适。”

5月1日，2024年房地产“锡十条”明确，加大对“卖旧买新”支持力度。5月11日，梁溪城发集团再次发力，出台了更为优化的“以旧换新”2.0版本，相较于1.0版参与置换的旧房覆盖面，2.0版中旧房范围扩大到无锡全市，只要是无锡市区商品住宅（不包括房改房、私房、商住楼、商办楼），都可以参与到“以旧换新”中来，且一套存量二手房可以置换多套新房。5月14日是工作日，到五个售楼处参加“以旧换新”活动的客户仍然非常多。

梁溪城发集团相关负责人介绍，2.0版弥补了1.0版中的缺憾，如有的客户非常看好“以旧换新”的新房，但是旧房不在梁溪区；有的尽管旧房在梁溪区，但是大户型，房龄也不是很老，评估价相对较高，如果“一换一”，无法满足旧房评估价不高于新购房源总价的60%的要求。2.0版的“一换多”很好地解决了这个问题。

“以旧换新”底气足 五大项目助力改善型置业

梁溪区是无锡市区率先开展商品房“以旧换新”的地区，敢于“吃螃蟹”，底气何在？

记者了解到，梁溪区仅占71.5平方公里，是无锡人口密度最高的区域，旧房基数也大，这也促使梁溪城发集团大力推动“以旧换新”。如今，梁溪区将“以旧换新”活动中旧房的范围扩大，将进一步增加换旧基数。作为中心城区，商业、教育、医疗等配套资源密集，也吸引着更多市民住在梁溪，尤其是一些老无锡人更是有地缘情结。

参与首批次“以旧换新”的五大项目均为梁溪城发集团旗下全资控股子公司梁城美景在售的热销项目。熙悦春秋项目作为解放环路旁难得的科技住区，打造建筑面积约99平方米–168平方米阔绰洋房、小高层产品。项目整体景观以“一环、两核心、多组团”为核心，以自然为基底、融合生活场域，打造全龄志趣空间。玖礼檀樾项目位于老北塘板块核心位置，这是檀宫之后又一座“檀系”作品，项目打造建筑面积约110平方米–138平方米户型，巧妙地融入了人性化的设计理念，完美呈现了老城区深厚的文化底蕴，打造小而精、小而美的社区。锦尚天华项目位于盛岸路板块，规划建筑面积约97平方米–128平方米户型，项目搭载的朗诗“三恒”科技系统，让生活更舒适。望山樾项目位于惠山古镇附近，惠山脚下，是梁溪主城难得的6层–11层纯低密度山居洋房，项目直面约933公顷惠山，借势惠山错落式布局，建筑面积约82平方米–110平方米户型，是本次“以旧换新”活动中唯一的现房项目。云上诗悦项目位于老南长板块核心位置，也是今年无锡首个“摇号开盘”的项目，项目以无界自然为设计理念，打造“一心一环两轴六园”的景观格局，以融合式超级中庭为主场地，延伸六大主题IP功能空间，深入探讨艺术和生活的共鸣，打造共融共生的全龄公共生活区，演绎多元生活方式。

从传统的老城中心龟背壳，到梁溪科技城等新兴板块，客户均可按自身需求选择。户型选择上，既有145平方米的大户型，也有82平方米的精致户型，满足不同家庭结构的生活所需。在产品形态上，有高层、洋房等传统住宅，也有科技住宅等新形态物业，匹配不同层级需求及预算。从地段选择、户型面积、物业类型等多个维度，都给予购房者更加多元丰富的选择余地。

不再“未卖而不敢买” 梁溪“以旧换新”模式受欢迎

值得一提的是，商品房“以旧换新”活动中，“旧房能不能卖出去”是影响整个流程的关键。梁溪城发集团相关负责人介绍，目前全国多地商品房“以旧换新”中，旧房出售的模式，最常见的是中介帮卖旧房模式，即购房者先与房企达成购买意向，再由中介机构采用线上流量倾斜、线下聚焦推广等方式优先销售旧房，若一定期限内旧房顺利售出，即可按照流程推进新房购买手续，否则房企将返还购房者意向金。这种模式下，要么在短期内无法成交，要么旧房的价格达不到房主的心理预期，最终无法“以旧换新”。梁溪区采取的是由第三方评估机构评估后，收购旧房模式。参加“以旧换新”的客户本人持身份证原件、存量二手商品住房房产证原件到各意向换购在售项目营销中心报名，填写《存量商品房置换申请表》，并缴纳意向金10000元。经梁溪城发集团审核通过的符合置换条件的存量商品房，根据“以旧换新”业务提交和签署相关文书。客户可以选择三家评估机构中的一家予以评估。评估价格同时向梁溪城发集团和客户公布。公布后，双方自愿决定是否参加“以旧换新”。一些客户表示，之前一直想改善住房，但是因为“未卖而不敢买”，现在有了梁溪区的这种“以旧换新”模式，打消了这种顾虑，打通了卖房买房全流程，缩短了换房周期。

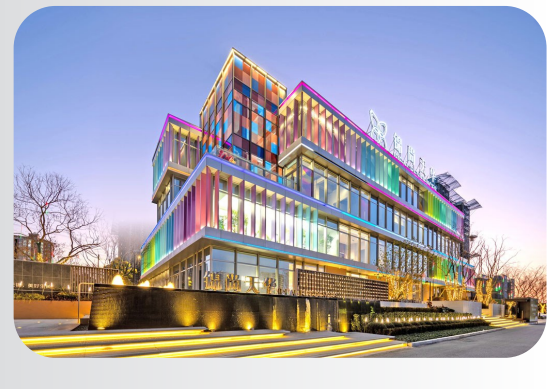
梁溪城发集团相关人士介绍，2.0版“以旧换新”报名截止日期为2024年7月31日。用以置换的旧房要确保权属清晰，不存在抵押、质押、担保或查封等其他不可置换状态。完成过户前，存量二手商品房需结清相关费用（包括但不限于物业费、水费、电费、燃气费等），达到空置状态，并完成精保洁。目前梁城美景在建及在售包括已交付的住宅与商业项目已达20个，随着下半年梁城美景更多新项目的陆续入市，如威孚地块、庆丰A地块、华润燃气地块，以及盛岸板块的光电园C地块等，梁溪区可选择的优质房源将会越来越多，未来这些项目是否也会加入“以旧换新”的行列，市民拭目以待。（卫文 李旭）

云上诗悦项目效果图

玖礼檀樾项目效果图

望山樾实景图

熙悦春秋项目效果图


锦尚天华项目实景图