

# 住房“以旧换新”成效初显 更多优化措施有望推出

作为推动需求释放、促进房地产市场健康发展的重要政策抓手之一，住房“以旧换新”正在全国多地铺开。据中指研究院数据显示，截至目前，全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”。

在更多城市推出住房“以旧换新”相关举措的同时，已经实施住房“以旧换新”政策的城市也在加大推进力度。近日，南京、广州等多地发布第二批“以旧换新”名单，推进住房“以旧换新”在更大范围内落地实施。

“住房‘以旧换新’有助于打通房地产市场刚需和改善性需求的循环、新房和二手房的循环，有利于消化库存，活跃市场交易。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受记者采访时表示，当前各地正采取多种方式推进住房“以旧换新”，未来对既有政策的落实和更多新配套政策的推出值得期待。

## 成效初步显现

当前各地住房“以旧换新”主要采用多方联动帮卖、“收旧换新”、政府补贴等模式。经过一段时间的实践，住房“以旧换新”的成效已初步显现。

在采取“收旧换新”模式的郑州，据郑州城发集团微信公众号发布的数据显示，截至5月10日，网络报名平台累计接到报名申请504个，经初审符合收购条件的房源255套，经与换房群众现场洽谈，共有104套房源客户确认换房意向。

同样以国企“收旧换新”模式推进住房“以旧换新”的南京

也取得了一定效果。据南京安居集团数据显示，截至5月20日，新房项目案场累计来访约2230组，缴纳新房意向认筹金的换房人515组，52组客户确认成交；从新房销售数据上看，据中指研究院数据显示，南京新房认购套数连续两周环比增长，5月27日至6月2日认购达1117套，市场有所回温。

广州于5月22日发布《广州市住房“以旧换新”活动倡议书》，鼓励房地产开发企业、房地产中介机构及各类型房地产交易服务商等加强合作，积极探索创新“以旧

换新”服务机制及服务内容。在5月17日发布的新政等利好消息与住房“以旧换新”活动落地的多重影响下，合富研究院监测数据显示，5月20日至5月26日广州一手市场来访量环比增长8%，成交量环比增长13%，市场回暖迹象进一步显现。

58安居客研究院院长张波在接受记者采访时表示，住房“以旧换新”政策有效推动置换群体积极入市，并带动更多类似需求入场，这一需求侧的拉动对于当下市场复苏非常重要，也是有效消化库存的重要途径。

## 因地制宜进行优化

在住房“以旧换新”初步取得成效后，各地并未停止推进相关政策步伐，而是在现有政策的基础上加大力度，根据政策实践效果进行相应调整优化。

例如，郑州于5月10日发布《关于全面开展郑州市二手住房“卖旧买新、以旧换新”工作的公告》，宣布试点工作结束，住房“以旧换新”正式进入全面铺开阶段，在全市建成区范围内全面实施。

广州于5月27日公布第二批参与全市住房“以旧换新”活动名单，在覆盖区域与涵盖项目方面都进一步延展了活动范围。

6月6日，南京发布了《关于

推出住房消费第二批“以旧换新”房源的通知》，也将住房“以旧换新”由试点转为在全市范围内全面开展。

除了在试点的基础上扩大住房“以旧换新”覆盖范围，一些地区还针对住房“以旧换新”实践中出现的堵点，对有关政策展开优化。

“在住房‘以旧换新’中，做好‘带押过户’等相关举措的配合既能节约时间，又降低成本。”李宇嘉告诉记者，在当前的过户模式下，“以旧换新”的参与者需要经过“赎楼”和再次办理抵押贷款等多个流程，对置换链条的畅通带来了一定影响。

记者注意到，针对这一住房“以旧换新”流程中的堵点，已有地区进行了针对性疏通优化。江苏6月6日发布的《关于做好商品住房“以旧换新”不动产登记服务的通知》（以下简称《通知》）中就提到，积极推广“带押过户”和预告登记，实现新旧房屋转移、新房抵押设立、旧房抵押注销等手续无缝衔接，降低交易成本，保障交易安全。

此外，《通知》还推出优化登记信息线上线下查询服务、增设“以旧换新”服务专窗等举措，聚焦换购双方实际需求，促进住房“以旧换新”政策更好实施见效。

## 实施力度还有加大空间

“从今年年初到现在，各地积极推进住房‘以旧换新’，在消化存量和优化增量方面也取得了一定成效。”易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时表示，近日召开的国常会再次强调“去库存、稳市场”，未来住房“以旧换新”可以在助力合理释放住房需求的基础上，和去库存相关工作进行更紧密结合。

6月7日召开的国务院常

务会议提出，“着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”。在这一背景下，各地住房“以旧换新”有望进一步加大实施力度。

“国企‘收旧换新’模式在推动库存去化方面有很大意义，有必要持续推进。”李宇嘉表示，此外，对参与住房“以旧换新”的购房者进行契税、个人所得税、增

值税等税费减免，也能有效激发购房者积极性，推动住房“以旧换新”政策更好发挥作用。

对于“收旧换新”模式，严跃进对记者表示，处置已收购二手房是一项很重要的工作。除了作为安置房、保障房以外，还可以拓展人才住房、职工用房、地方文旅民宿等更多用途，进一步盘活二手房源。

（证券日报）

## 120家中介门店化身高考服务站

一年一度的高考结束了。在这次高考期间，贝壳找房无锡站合作的120家门店化身高考服务站，提供进店休息、应急接送、应急物资发放等多项爱心服务，为高考家庭做好后勤保障工作。

无锡市太湖高级中学考点附近的德佑融创熙园五期店，挂起了“高考服务站、欢迎进店休

息”的横幅。店里的经纪人早早到岗，为考生准备好了考试文具、矿泉水、药品等物品，确保考生考试无忧。德佑融创熙园五期店负责人周春梅介绍，有时候考生或家长带的资料可能不充足，这边还可以提供打印资料之类的服务。另外，店里在门前架起遮阳伞，为等候的考生家长提供休息区域。考生家长周女士

表示，房产中介真的很有心，能有个坐会的地方很舒服。在无锡市青山中学考点，贝壳无锡链家的两位公益志愿者一早就来到当地社区设置的高考服务站，配合社区工作人员为考生和家长提供服务，摆放凳子，提供水、风扇等，从细微处助力考生顺利高考，为家长带来便利。

（卫文）

## 城建快报

### 开展白蚁防治 严守质量安全

春夏之际，是白蚁活动的高峰期。为加强辖区城市房屋安全建设管理，无锡市经开区建设局遵循“预防为主、分类施策、综合治理”的策略，对既有城市房屋和在建项目工地开展白蚁预防灭治专项行动，深入现场巡查回访，组织专业队伍进行施药。

在建的无锡美术馆项目上，一支白蚁预防施工队伍正在作业，技术人员将虫药按比例注入桶中后，施药人员拧开阀门，手持软管在建筑周围的回填土坑里喷洒虫药。据现场负责人介绍，春季温度回升，是白蚁觅食、繁殖的高峰期，即“分飞期”，大量的白蚁有翅成虫会飞离原有巢群，重新寻找潮湿、有食料的环境筑巢繁衍。建筑工地在地基建设、土方回填、绿化种植等环节，通常涉及翻动土壤，来往运输的原料中也包含大量木材，可能将白蚁带入工地。针对建设项目开展白蚁预防工作是保障项目质量安全的重要环节。

“一般来说，白蚁预防分为两个阶段，一是在基础建设阶段，会在建筑内部进行施药；二是回填阶段在建筑周围的土壤里进行施药。”负责人介绍道，两个阶段结合起来，能够对藏在土壤、房屋结构中的白蚁达到基本灭杀。按照相关规定，白蚁预防包治期限不得低于15年，在此期间，除因后期装饰装修因素带入白蚁，可要求免费上门服务。

“在春夏季居民们要注意关好门窗，傍晚要及时拉上窗帘，防止有翅繁殖蚁伺机飞入室内安家。白蚁是典型的素食主义者，只热爱木质纤维，对其他东西并不感兴趣。底层房屋尽量少用贴墙贴地木质构件，并要注意保持通风干燥，存放的物品要时常翻动清理。”

发现白蚁该怎么办？专业的做法是发现蚁害，不要惊慌，妥善处理，避免惊扰。其次，白蚁的灭治需要有专业的技术、专用的工具和有效的药物。发现白蚁后的正确做法是，妥善保护好白蚁危害现场，如蚁路排泄物、分飞孔、通气孔等。及时向专业防治机构咨询求助，由专业技术人员根据现场的具体情况、白蚁的种类和蚁害的程度“对症”处理。

据悉，经开区建设局将严格落实《城市房屋白蚁防治管理规定》以及《无锡市房屋安全管理条例》《无锡市城市房屋白蚁防治管理规定》等相关政策法规规定，继续做好城市房屋白蚁预防灭治工作，做优城市服务。

（海楼）

