

# 解决“旧房难卖”痛点 居民成功换新房

南通海安市民徐先生,在陪同朋友到中杰地产的海德花园楼盘看房时,被楼盘现场“以旧换新”的宣传海报吸引,在咨询工作人员活动细节后,他动了换房的念头。“原来旧房子也可以回收,补差价换成新房”,徐先生很想把自住的楼梯房换成电梯房。“五十多岁的年龄,要为日后养老做打算了。”

徐先生的老房子是套“老破大”,面积有187平方米。起初,他想换套总价252万元135平方米的小四房。但按照中杰地产的“以旧换新”规则,老房总价不能超过新房总房款的40%。徐先生这套房收购价130多万元,远超这个比例。

海德花园项目销售人员陈琴说,在和徐先生沟通的过程中发现,他准备用女儿的名字购买新房,未来这套房可能是三代人一起居住。于是,她建议徐先生换购面积更大的166平方米的洋房,这个套型有两个带独立卫生间的套房,更适合老人和一小辈同住。徐先生算了一笔账,老房子的评估总价加上女儿小夫妻的公积金账户余额做首付,贷款用公积金与商业组合贷,每月月供公积金代扣完后只需要自己再承担两千多元。“每月相当于只花了一顿大餐的钱,就能让全家都住上宽敞的电梯洋房”,徐先生愉快地接受了陈琴的建议,当即与中杰地产签下“以旧换新”合同。

今年年初,海安市在城市核心区组织存量房“以旧换新”,受到市民欢迎。海安模式与南京有所不同,主要区别在“议价环节”。海安购

房业主拿出老房子与意向购买的商品房开发项目议价,双方协商约定合理价格后,再将房子过户给开发商或开发商指定的对象,由政府开具等额定向房票,用于支付新房首付款。

中杰地产工作人员告诉记者,报名参加“以旧换新”的老房子大都是没有电梯、配套不完善的老小区,老人小孩上下楼不方便。

“以旧换新”切实解决了旧房难卖的痛点,又满足了市民置换更高质量新房的愿望。在4月27日起开展的南京安居建设集团首批存量住房“以旧换新”试点活动中,用“无人问津的楼梯房”成功换购“环境优美的电梯房”的案例也占多数。

刚刚退休的华志勇夫妇,每天回家都要爬7楼。“以旧换新”成功后,他们将告别位于南湖的老小区,入住位于栖霞区“城市绿肺”中风景优美的电梯新房。另一位业主李伟的父母,早在两年前就由于上下楼不方便搬到养老院居住。“以旧换新”新政让他们终于把挂了两年都没卖出的老房子换成江北新区130平方米的新房。

南京首批存量住房“以旧换新”的成功试点,再叠加“5·17新政”引发的市场热烈反应,让更多房企有了加入活动的迫切意愿。6月6日晚,南京发布《关于推出住房消费第二批“以旧换新”房源的通知》,推出全市范围21个楼盘的2780套房源供南京市民置换。6月7日,南京市江宁区房地产企业联盟组织了10个楼盘也加入了“以旧换新”队伍,联合推出1000套房源。6月8日,南京市高淳



区建发集团也发布了“以旧换新”公告,可置换新建商品房房源100套。6月23日,南京市建邺区房产局发布《南京新洋置资产管理有限公司开展住房消费“以旧换新”工作的公告》,宣布收购位于建邺区范围内存量住房,可换购中海地产-江湾境、招商地产-江心印、厦门建发-缦云府、江苏水利-水沐和瑞园4家楼盘新房,房源共336套。至此,南京存量住房“以旧换新”的范围扩大到了江宁区、江北新区、浦口区、高淳区,共有6216套新房房源可供市民“以旧换新”。

与首批“以旧换新”相比,第二批惠及的人群更加广泛,参与的房企由市属国资、区属国资开发商扩大到社会化企业,新房房源的产品种类和地段更加丰富多样,让置换市民有了更多选择。

“这个‘以旧换新’政策很好,既帮助我们老百姓从旧房难卖的困境中解脱出来,又让房地产企业消化了

库存,是双向利好”。6月10日是第二批“以旧换新”报名首日,在南京江北新区的城市星皓雅园项目售楼处,市民吴女士告诉记者,她正在考虑趁这个时机将浦口的一套老房子置换。

从全省来看,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。

“目前,市民住房的刚性需求已经得到一定满足,但还存在结构性不平衡的问题,改善性需求尚未得到很好满足”,南京市房地产业学会副会长孟祥远说,住房“以旧换新”打通了改善性需求中二手房去化的堵点,同时收购的二手房用于保障性住房,对保障性群体的住房供应是一种优化。“‘以旧换新’一石二鸟,让刚需和改善两部分群体都能有获得感”,他建议,在前期试点形成良好的经验后,下一步国企收购二手房的范围以及参与的房企还应继续扩容,让更多群众和企业受益。(新华日报)

## 破解老旧小区改造难点堵点 居民住得更舒心

近日,自然资源部发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》(以下简称《通知》),围绕破解在老旧小区改造中存在的难点、堵点问题,完善老旧小区改造相关的规划土地政策,提高改造支持力度,优化公共服务设施。

### 老旧小区改造涉及千家万户

当前,我国城市发展已进入存量更新阶段,老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程,事关群众获得感、幸福感、安全感。数据显示,2019年至2023年,全国累计新开工改造城镇老旧小区22万个,惠及居民3800余万户,约1亿人。

自然资源部国土空间规划局局长张兵在解读该政策时表示,老旧小区改造更新工作近年来成效显著,但在规划管理、标准规范、政策工具、商业模式等方面尚未形成系统性匹配,亟待打通堵点,调动政府、市场、社会积极性。《通知》从深化调查评估、加强规划统筹、强化政策支持、优化审批流程4个方面提出举措要求,完善老旧小区改造相关的规划土地政策,并提出加强专业服务的有关要求,提高老旧小区改造支持力度,将对促进各地老旧小区改造工作发挥积极作用。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜对记者表示,在城市更新的背景

下,城镇老旧小区改造升级一直备受关注。通过系统性规划,可以强化老旧小区改造深度,注重加强绿色化、适老化的小区环境改造,推动再生砖等绿色建筑材料使用。

### 补足公共服务设施短板

推进老旧小区改造工作,通常需要处理复杂的权益资产关系,深入调查评估摸清底子是把握老旧小区改造方向的基本前提。对此,《通知》提出建立健全针对社区层面的资源资产调查与城市体检评估体系,要求各地通过规划单元及社区层面的规划实施评估,充分了解改造更新需求和利益相关方意见,按照建设“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的社区生活圈要求,在老旧小区改造中补足公共服务设施和基础设施,充分激发多元主体的更新意愿,鼓励建立多元合作模式。

如何利用闲置空间解决电动自行车充电设施和停放场所问题,避免出现火灾事故,是不少老旧小区居民的“急难愁盼”问题。据记者了解,部分地区已针对这一难题开展相关探索,比如,南京市石榴新村改造项目基于控规地块划分更新片区,将周边边角地、夹心地、插花地、非居住用地一并纳入更新范围,解决地块不规则、碎片化、规模效应不足等问题。

对此,张兵表示:“老旧小区改造不是简单地翻新屋子、增加绿化,更

重要的是对基础设施、公共服务设施等配套的系统改善。通过对规划和土地政策的融合创新,以普惠透明适度激励的政策红利,让居民住得舒心,让城市、社区更具活力,实现群众满意、多方共赢。”

《通知》要求梳理老旧小区内及周边的存量空间资源资产,了解居民需求期盼和现实困难,明确改造中应当补足的养老托育、社区助餐、公共停车、充电装置等公共服务设施短板。支持利用老旧小区周边不能单独利用的边角地、零星用地等低效用地作为公共空间、公共服务设施和基础设施,特别是作为近期多次发生火灾事故的电动自行车充电设施和停放场所,切实保护群众生命财产安全。

### 优化相关政策及审批流程

老旧小区往往存在自身用地局限紧张的问题,如何积极探索适应老旧小区改造特点的差异化土地政策,突出政策制度的灵活安排,成为《通知》考量的重点之一。

张兵表示,调研发现,一些地方的改造受到规划容积率、建筑高度等的限制,很难通过提高小区容积率的方式来完成完善相关配套设施,实现改造的财务平衡。

《通知》要求在加强规划统筹方面,各地要依据市县国土空间总体规划,按需加快编制城市更新相关详细

规划,深化近期实施规划和行动计划;在单元详细规划中统筹空间功能和建筑量,在不突破空间管控底线和总体规划强制性内容的前提下,探索建筑量跨单元统筹的规则,处理好局部利益和整体利益,从而解决改造资金平衡难的问题。

《通知》还强调优化审批流程,鼓励各地针对不同情形优化规划许可办理程序和分类管控规则。对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施,以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造,无需办理规划许可手续。涉及新增建设用地、改变土地用途和新增计容建筑面积等改变规划条件的改造,应履行法定程序。

据记者了解,为顺利推进老旧小区改造、提高居民们的满意度,北京创新推出责任规划师制度,在朝阳区成立了“葵花籽”责任规划师团队,通过社区调研,紧贴居民需求,实现了老旧小区改造全流程监管。同时,还组织居民参与设计与管理,提高了城市规划、建设、治理水平。2023年,“葵花籽”责任规划师团队累计提供基层服务1500余次,其中老旧小区改造类项目50余个、背街小巷等环境提升类项目40余个,增强社区建设管理决策的科学性和治理方式的精细化水平。

(中国消费者报)