

# “以旧换新”对房地产市场影响几何？

继多个二三线城市推出商品房“以旧换新”后，一线城市开始加入“以旧换新”行列，深圳日前官宣13个“以旧换新”房地产项目名单。

商品房“以旧换新”有哪些模式？如何保障换房者权益？对房地产市场影响几何？记者就此进行了采访。

## 一线城市加入商品房“以旧换新”行列

记者从深圳市住房和城乡建设局了解到，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会日前联合发起商品住房“以旧换新”的“换馨家”活动，并公布了第一批21家中介机构和13个房地产项目名单。

“换馨家”活动鼓励房地产开发企业和中介机构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涉及“解约保护期”的协议，以降低居民换房风险。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”，建议不少于90天。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。

记者了解到，目前深圳新房订金在几万元到几十万元不等。此外，该活动还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。对换房成功的居民，中介机构还将在新房交付前提供租房佣金优惠等服务。

参与“换馨家”活动的深圳乐有家房地产交易有限公司，已于19日联合绿景地产旗下“绿景白石洲璟庭”项目开展“以



开展“以旧换新”活动的深圳“绿景白石洲璟庭”项目吸引了不少购房者周末看盘。图据新华社客户端

旧换新”活动试点。“20日、21日周末两天吸引不少客户到场看房，签约参与‘以旧换新’的客户有7批，意向成交7套、金额超亿元，成交转化率相较此前提升了50%。”乐有家营销总裁贺玲说。

绿景集团副总裁胡卫明表示，“以旧换新”活动启动以来，“绿景白石洲璟庭”项目上客量增加了25%左右。

## 新房订金可退回 减轻居民换房负担

据中指研究院监测，目前全国已有超过30个城市表态支持商品房“以旧换新”，方式主要有三种：一是购房者缴纳订金锁定新房后，中介挂牌出售旧房，在一定期限内卖出则新房合同生效，反之则退还新房订金；二是国企或其他第三方收购旧房，售房款用于在相应项目购买新房，比如郑州市政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体，收购

二手住房促成“以旧换新”，全年计划完成5000套；三是发放“以旧换新”购房补贴，比如扬州对于“以旧换新”给予新购商品住宅契税补贴（补贴比例不超过1.5%）。

市场人士普遍认为，商品房“以旧换新”，可以减轻居民换房负担，对于改善性住房消费需求释放有积极作用。

“‘以旧换新’，卖不掉就换房，卖不掉订金也能拿回来，省心很多。”在深圳参与“以旧换新”活动的购房者陈先生告诉记者，其现有住房楼龄已超20年，想通过换房改善生活品质。旧房能卖700多万元，新房价格大约1100万元，价差在可承受的范围内。之前因为担心不知何时能卖掉旧房拿到房款，一旦卖不掉，下手新房将损失数十万元订金，所以一直不敢出手。

深圳市房地产中介协会会长张媛说，开展商品住房“以旧换新”活动，打通

了卖房买房全流程，有利于解决连环单带来的违约和纠纷交易风险，有助于减少购房者“未卖不敢买”的换房顾虑，从而加快商品住房流通，提升商品住房置换交易便利度，缩短换房周期。

## “以旧换新”关键在于“旧房能不能卖出去”

“‘以旧换新’既关联着刚需的买家，也关联着改善置换的卖家。关键在于，旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为，“以旧换新”是更好满足居民刚性和改善性住房需求的创新性政策工具。

中指研究院认为，整体来看，尽管不少区域提出了“以旧换新”的政策导向，但仍处于政策探索阶段，效果还需进一步观察。当前换房者面临二手房市场调整压力，不少城市的二手房挂牌量处于高位，换房者若想快速售出二手房，需要在价格方面做出一定让步。此外，居民就业、收入预期还需进一步改善才能有效释放购买力。

严跃进认为，地方政府指定国资收购二手房，需要研究不同类型二手房收购后的再利用模式，否则可能会对地方财政带来考验。

与此同时，新房能不能满足“住得好”的改善性需求也是“以旧换新”的一个重要条件。李宇嘉认为，开发商要为改善性需求打造能满足其住房消费升级的产品，不能仅仅把“换新”作为去尾货的机会。新房各方面的品质要与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的。

据新华社

## 证监会拟扩大离职人员监管范围

证监会4月26日消息，证监会就《证监会系统离职人员入股拟上市企业监管规定（试行）》公开征求意见。《离职人员监管规定》拟进一步加强重点人员管理，扩大离职人员监管范围，提出更高核查要求。其中，拟延长发行监管岗位和会管干部离职人员入股拟上市企业禁止期，从离职后3年拉长至10年；将从严审核的范围从离职人员本人扩大至离职人员及其父母、配偶、子女及其配偶。

2021年5月，证监会专门出台《监管规则适用指引—发行类第2号》（下称《2号指引》），规定离职人员不当入股情形和中介机构把关责任，明确证监会对入股行为进行专项核查，安排内部审计部门实施独立复核，形成纵横交错的离职人员入股行为审核把关机制。

《2号指引》发布以来，离职人员入股拟上市企业得到有效监管，这类企业平均审核周期明显延长。市场普遍感受到，证监会系统离职人员入股不会给企业带来任何便利，反而影响了企业的上市进程。

为进一步巩固监管成效，体现越来越严的监管态度，证监会总结经验，在《2号指引》基础上，制定《离职人员监管规定》。

证监会表示，下一步将继续严把入口关，加强与纪检监察部门协作，发现违法违纪线索的坚决移交有关部门处理，维护公平公正公开的发行监管秩序。证监会将根据公开征求意见情况对《离职人员监管规定》进一步修改完善，履行程序后发布实施。据新华社

## 最高补贴1万元 汽车以旧换新补贴实施细则发布

商务部、财政部等7部门近日联合印发的《汽车以旧换新补贴实施细则》4月26日对外发布，明确了汽车以旧换新资金补贴政策。

### 明确补贴范围和标准

细则明确了补贴范围和标准。自细则印发之日起至2024年12月31日期间，报废国三及以下排放标准燃油乘用车或2018年4月30日前注册登记的新能源乘用车，并购买符合节能要求乘用车新车的个人消费者，可享受一次性定额补贴。其中，对报废上述两类旧乘用车并购买符合条件的新能源乘用车的，补贴1万元；对报废国三及以下排放标准燃油乘用车并购买2.0升及以下排量燃油乘用车的，补贴7000元。

细则明确了补贴申领流程。拟申请汽车以旧换新补贴的个人消费者，应于2025年1月10日前，通过登录全国汽车流通信息管理系统网站或“汽车以旧换新”小程序，填报申请材料，相关材料应于细则印发之日起至2024年12月31日期间取得。

### 能有效激活汽车市场

中国数实融合50人论坛智库专家洪勇表示，该补贴政策针对性强，旨在促进老旧车辆淘汰更新，加快新能源汽车普及，同时推动节能减排和汽车产业升级。

在洪勇看来，通过区分不同类型的老旧车辆并给予不同额度的补贴，不仅鼓励了环保型消费选择，也考虑到了市场的实际需求多样性。此举能有效激活

汽车市场，特别是新能源汽车市场，估计能够显著提升新能源汽车销量，加速新能源汽车产业的发展步伐，同时带动相关产业链的活跃，对于环保和经济发展都有积极作用。

据公安部数据，2023年我国新能源汽车保有量为2040万辆，占汽车保有量比重为6.07%，较上年提高约2个百分点。

据此，中国银行研究院分不同情形测算，假设新能源车保有量占比提升速度从每年2个百分点涨至3个百分点，2.5个百分点或2.2个百分点，则每年将新增新能源汽车销量336万辆、168万辆或67万辆。假设扣除50%对原有燃油车的替换，则净新增新能源汽车销量分别约为168万辆、84万辆或34万辆，对应销售额分别约为2714亿元、1357亿元或543亿元左右。

### 对新能源汽车补贴力度较大

中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东表示，此次汽车以旧换新行动，将通过报废标准等措施引导消费者更换汽车。由于新能源车的电池使用年限在6年至8年左右，因此《细则》明确的2018年4月30日之前的新能源汽车基本面临电池更新换代，这部分新能源汽车往往需要置换。此次对新能源汽车补贴力度较大，也能撬动较大规模的以旧换新需求。

在补贴资金管理方面，《细则》提出，汽车以旧换新补贴资金由中央财政和地方财政总体按6:4比例共担，并分地区确

定具体分担比例。其中，对东部省份按5:5比例分担，对中部省份按6:4比例分担，对西部省份按7:3比例分担。地方负担的部分，由省级财政部门牵头负责落实到位。

具体到实施，根据2023年底各地国三及以下排放标准燃油乘用车保有量等情况，财政部向各省份预拨70%补助资金，用于支持地方启动相关工作。政策实施期间，中央和地方根据前述单车补贴标准，对符合条件的汽车报废更新车辆按既定分担比例进行补贴，各地与消费者进行据实结算。政策实施期结束后，按照“多退少补”的原则，中央与地方再进行清算。

刘向东表示，下一步落实好相关规则，关键是落实好中央和地方补贴资金，及早到位让消费者感受到实实在在的实惠，同时也要落实好与其他政策的衔接和政策解读，切实让这一政策落地见效。

洪勇建议，首先，需加强宣传力度，确保消费者广泛知晓补贴政策细节及申请流程，提高政策透明度。其次，相关部门应密切协作，简化申请流程，提高审核效率，确保消费者能便捷快速地获得补贴。此外，还需强化监管，确保资金使用的合法合规，防止骗补行为，维护市场秩序。同时，地方政府应根据本地实际情况制定具体实施方案，细化操作流程，确保中央与地方资金分担比例合理执行，保障政策平稳落地。最后，建立完善的反馈机制，及时解决实施过程中出现的问题，持续优化政策措施，确保政策目标顺利实现。综合新华社、证券日报