

多地推“以旧换新”购房政策

将对楼市产生哪些影响？

中新网10月26日电 换手机、换汽车，不少人可能已经习惯通过平台以旧换新的操作。但如果是换房，也有途径实现“买新卖旧一条龙”吗？

近期，为了释放新房购买力、提升房地产市场的流动性，不少城市尝试推出“以旧换新”购房政策。有了房地产开发企业和经纪机构的联手，能否真的让“换新”无后顾之忧？

多地加入鼓励“换新购”行列

买房对于个人和家庭来说无疑都是件大事。若是想置换新房，手头资金却不充足，则又会多一层顾虑：若等着旧房子先卖掉，心仪的新房已售出怎么办？

已有多地针对这一环节展开探索。10月20日，据“宁波住建”公众号消息，由宁波市住房和城乡建设局指导，宁波市房地产业协会主办的住房“换新购”活动正式启动，首批34个楼盘加入“买新卖旧”。

宁波此次推出的所谓“换新购”服务，指的是购房者出售二手住房、换购新建商品住房。主要分为三个步骤：一是签署协议，明确房源；二是锁定房源，优先售卖；三是根据成交与否，履行合同。

可以看出，“换新购”服务和购房者自行房屋置换的差别，主要在于有相关机构参与和推动这一流程。对于不少人担心的原房源卖不出去的问题，宁波此次明确：在协议规定期限内（倡议期限为30至90天内，具体以协议约定为准），经纪机构通过“优先卖”服务，帮客户通过线上流量倾斜、经纪人端线上线下聚焦推广加速二手住房销售。

宁波市房地产业协会相关负责人表示，推出“换新购”服务模式，支持“以小换大”、“买新卖旧”，旨在更好发挥一二手房市场梯度消费和联动效应，加快房产置换效率，更好地满足市民改善住房的需求。同时，也切实减轻市民购房负担、享受更多实惠，提升市场活跃度，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，据江苏省连云港市住建局官网10月17日消息，连云港在《关于进一步促进住房消费活跃房地产市场的通知》中提出，鼓励房地产开发企业、经纪机构为参与“换新购”的购房者提供专属房源和优惠方案。

同时，连云港也更进一步，提出探索“卖旧换新”新方式，对已出让未建设含有配建保障性住房的开发项目，允许缴纳保障性住房易地建设费，由国企平台限期



商品住宅高楼。 图源：中新网

收购“卖旧”的房屋作为保障性住房或人才房使用，保障“换新”无后顾之忧。

各地对“以旧换新”的推进也各有特点。浙江省宁波市日前发布房产新政，其中提到鼓励房产“以旧换新”，2023年9月27日至2024年9月26日期间，鼓励房企购买意向购房人的存量房，对房企购买存量房的，给予企业总购房款2%的财政补贴。

能否大范围推广？

如此看来，目前各地推出的“以旧换新”主要有两种情况：一是购房者缴纳定金锁定新房后，中介挂牌旧房并在一定期限出售，卖出则合同生效，反之则退还定金；二是购房者通过补差价购得新房，房企或其他第三方出手收购旧房。

“‘以旧换新’不是新的政策，这两年各地都有创新，它不是简单的中介帮忙卖二手房和买新房。”易居研究院研究总监严跃进指出，一个重要区别就是旧房的出售是有兜底机制的，这就使得换房的确定性增加了，对于房企加快去库存和改善型住房消费需求释放等都有积极的作用。

“有了‘换新购’的动作，尤其是对于有改善需求的购房群体，可以激活新盘的销售。再加上近期落地的首付比例降低等措施，有助于改善需求的楼盘去库存。”镜鉴咨询创始人张宏伟表示，但这一流程也存在一定风险，比如购房者买了新盘，但是旧房子没有卖出去，想要退定金或者退房，往往流程上比较复杂。

据不完全统计，截至目前已有徐州、淄博、南京、济南、宁波等至少10城推出了“以旧换新”活动，徐州、南通、海宁等城市还提供了官方换房补贴。此前9月初，山东省淄博市发起的“以旧换新”省心购房活动，全市首批12家房

地产开发企业和房地产经纪机构代表签署合作协议，便在当时引发了市场的广泛关注。

淄博市一位房地产经纪小霜（化名）对记者回忆了当时政策出台时的情况：“当时淄博新房和二手房的成交都比较低迷，政策刚出台的前几天咨询的人非常多，基本都是改善需求的客户群体。”

但对于政策的后续，小霜认为水花并不大，这也和当地房地产市场情况有关。“淄博市还是比较饱和，新盘的量很大，而且新房、二手房之间的价格差并不大，可能加一点钱就能买到新房，为什么还要买二手的呢？换房的业主肯定都希望旧房卖得高一点、新房价格低一点，这就导致尽管有兜底机制，但在以新换旧的链条中，旧房源出手的难度很大。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也指出，“以旧换新”这一楼市新举措的推进过程中，关于旧房的价值评估显得尤为重要。考虑到二手房交易周期长，为了尽快出售房产，业主可能需要在价格方面做出一定让步。

“在当下很多三四线城市新房去化难的背景下，房企有着很强的参与热情，谁抢到了这波置换需求，谁就更容易在当下市场环境下取得先机。”58安居客研究院院长张波认为，但要注意的，如果购房者提前锁定了房源，这一房源将不能在市场上另行出售，若是后续旧房卖出不顺利，无形中也会拉长新房去化周期。

在推出“以旧换新”等政策的同时，不同城市也针对二手房交易时间长、成本高等问题，采取了更多的配套措施，比如近期上海延长“老房子”公积金贷款年限、多地取消或松动二手房交易指导价等，以促进一二手房流通，实现更好的预期。

人社部： 提前安排2024届 毕业生招录工作

中新网10月26日电 人社部26日上午举行2023年三季度新闻发布会，介绍2023年前三季度人力资源和社会保障工作进展情况。人社部就业促进司副司长宋鑫在会上表示，将提前安排2024届毕业生招录招聘工作，稳定公共部门就业岗位。

宋鑫表示，当前2024届高校毕业生秋招火热开展，市场上还有一部分离校毕业生没有落实工作。接下来，人社部将以高校毕业生等青年就业服务攻坚行动为抓手，加力冲刺、加密服务，凝心聚力促进高校毕业生等青年顺利就业。主要分为以下几点：

一是政策落实再提速。推进“就业政策在身边”滚动宣传，实施补贴政策“直补快办”，落实社保补贴、吸纳就业补贴、税费减免等支持政策，激励市场主体吸纳就业。同时，提前安排2024届毕业生招录招聘工作，稳定公共部门就业岗位。

二是实名服务再加力。用好“家门口”就业服务站等力量，主动联系离校未就业毕业生，提供“1131”实名服务，即向离校未就业毕业生至少提供1次政策宣介、1次职业指导、3次岗位推荐、1次技能培训或者就业见习机会。

三是岗位推送再加密。推进“职引未来”大中城市联合招聘高校毕业生秋季专场，提供一大批适合毕业生的就业岗位。实施金秋招聘月，面向登记失业青年和未就业毕业生，集中开展线上线下招聘。同时，我们还会同国资委等部门，组织中央企业面向西藏青海新疆高校毕业生开展专场招聘。

四是见习培训再提质。深入实施百万就业见习岗位募集计划，加大就业见习组织力度，目前已募集见习岗位超过100万个。引导鼓励有需求的青年参加就业技能培训、创业培训、新职业培训，持续提升青年的就业能力。

五是困难帮扶再强化。对脱贫家庭、低保家庭、零就业家庭以及身有残疾和长期失业等困难毕业生进行重点帮扶，实施“一人一档”“一人一策”帮扶举措，优先推荐岗位，优先落实政策，优先组织培训见习，帮助他们实现就业。对2024届在校的困难大学生，发放一次性求职创业补贴，切实减轻他们的求职负担。