



30 余城表态支持住房“以旧换新”，名单来了！

4月1日，郑州房管局等部门联合发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》，提出2024年全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套。郑州“以旧换新”分两种方式同步推进：一是政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体，面向市场收购二手住房并促成“以旧换新”，计划试点阶段完成500套，全年计划完成5000套；二是通过政策鼓励，促进二手房经纪机构、开发商和换（购）群众协同参与，同时创建交易过户绿色通道，促进市场化“以旧换新”5000套。地方国资的参与以及较大规模的“以旧换新”计划量引起了社会各界的高度关注。

其实早在2023年就已有多个城市支持住房“以旧换新”活动，根据中指监测，2023年以来有超30城表态支持“以旧换新”，从各地支持“以旧换新”的方式来看，主要包括两种：

一是房企联合经纪机构对旧房优先推售，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房。

二是开发商或国资平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房“以旧换新”的主流。

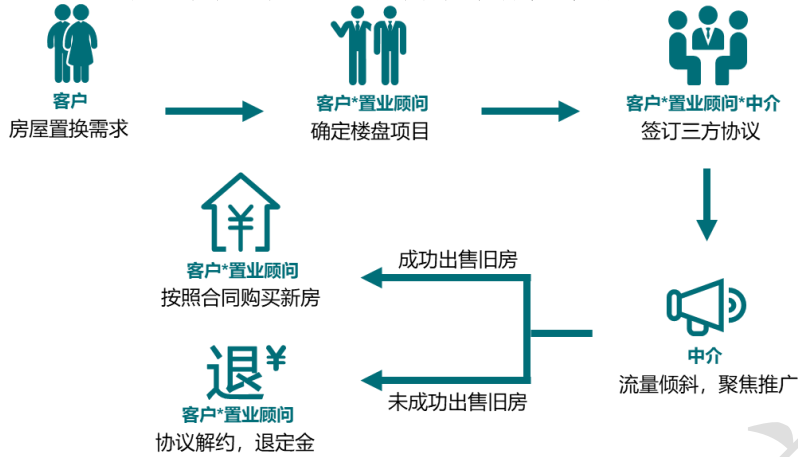
除此之外，对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭给予一定的购房补贴，也是地方政府进一步促进购房者“以旧换新”的重要举措。

方式一：开发商与中介合作，中介优先售房

南京、宁波、连云港等城市部分开发商联合房地产经纪机构推出“换新购”服务，购房者可在开发商处认购并锁定房源，并由委托的房地产经纪机构以流量倾斜、聚焦推广的方式优先出售旧房，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房，若旧房未售出则退还新房认购金。部分地区还联合租赁企业，若在约定期限内未出售旧房，购房者可选择租赁企业对原房屋进行优先租赁。

相比传统的二手房交易，中介优先售房有助于提升客户换房效率，同时由于“以旧换新”通常会指定可购买的新房楼盘范围，若房屋顺利售出，可以推动相应新房项目实现去化。

表：部分城市及地区中介优先售房模式主要流程



表：部分城市及地区中介优先售房模式主要内容

地区	日期	具体内容
淄博	2023年9月	“以旧换新”省心购房企业签约仪式举行，淄博市首批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。
南京	2023年9月	推出“换新购”服务，搭建“换新购”超市，通过“优先卖、放心买”保底交易服务。
泰安	2023年9月	泰安市举办“以旧换新”置业活动签约启动仪式。19个房地产开发项目与泰安贝壳互联网有限公司达成合作意向，将推行“换新购”服务产品，满足人民群众对改善居住品质的新需求。
济宁	2023年10月	济宁市“焕新房·任易购”房产置换活动签约启动仪式正式启动，贝壳济宁站与济宁市多家房产开发企业正式签约“焕新房·任易购”合作。
宁波	2023年10月	宁波市住房和城乡建设局指导，宁波市房地产业协会主办宁波住房“换新购”活动，首批已有23家经纪机构、13家开发企业的34个楼盘参与活动。
丽水	2023年11月	经纪机构通过线上流量加推、线下经纪人聚焦推广等方式“优先卖”。购房者向新房项目缴纳意向金，实行“放心买”，若二手房在约定时间内售出，则购房者按约定流程办理新建商品住房购买手续。
盐城	2023年11月	房地产行业协会指导房地产企业和房地产经纪机构为“换新购”提供服务。
绍兴越城区	2023年11月	2023年越城第三届房地产博览会上，越城区建设局指导越城区房地产协会，联合越城区范围内房地产经纪公司推行二手房、拆迁房“以旧换新”购房新路径。
玉林	2023年11月	玉林市住房和城乡建设局宣布正式启动玉林市商品房“以旧换新”省心购倡议，全链条推出“优先卖”“放心买”“换新购”服务，由房地产经纪机构提供好房先卖服务，线上线下聚焦推广加速销售；由房地产开发企业提供优质房源锁定服务，满足置换需求。
武汉	2023年12月	部分项目推出“资产换新计划”，缴纳定金后，开发商联合经纪机构出售旧房源，视销售价格进行补贴，并购买开发商的新房源。
遂宁	2023年12月	提供“以旧换新”置换购房服务。为房屋征收拆迁、危旧房和城中村改造、改善型住房需求置换购房的群体提供便利条件，房地产行业协会组织房地产开发企业、房地产经纪机构拓宽居民置换购买新建商品房通道，提供选房、订金支付和退还、二手房（含回迁安置房）评估交易、购买新建商品房等“以旧换新”置换购房服务，探索建立居民现有房屋置换购买商品房一体化服务模式。
扬州	2024年2月	推广“三方联动”式“以旧换新”做法。开发企业、中介机构及购房客户，达成置换意向，客户委托中介机构出售旧房，同时与开发企业签订商品房买卖合同。三方约定在规定时间内，如旧房卖出，客户按先约定办理商品房买卖手续；如旧房未卖出，客户可与开发企业解除商品房买卖合同，开发企业无条件退还客户缴纳的意向金，如双方商定继续履行的，可以重新签订合同。
杭州临平区	2024年3月	购房者与开发企业、经纪企业、租赁企业四方签署买、卖、租一体的四方协议，经纪企业通过帮客户线上流量倾斜，加速推广销售的“优先卖”服务，缩短旧房售出周期。若在约定期限内未出售旧房，购房者可选择租赁企业对房屋进行优先租赁。
重庆	2024年3月	2024春交会线下展会组织22家房地产企业75个项目和8家中介机构开展“换新购”活动，参与的市民可以“优先卖”二手住房，延长认购期、退押金“放心买”商品住房。
南昌市南昌县	2024年4月	房地产经纪机构与意向业主沟通置换需求，并对业主旧房进行查证、验房、实勘等，签



地区	日期	具体内容
		订房地产经纪服务合同。房地产经纪机构整合资源优势，加速推广销售，缩短业主旧房售出周期。购房者可在南昌县区域内的新房楼盘选取新房进行购买。

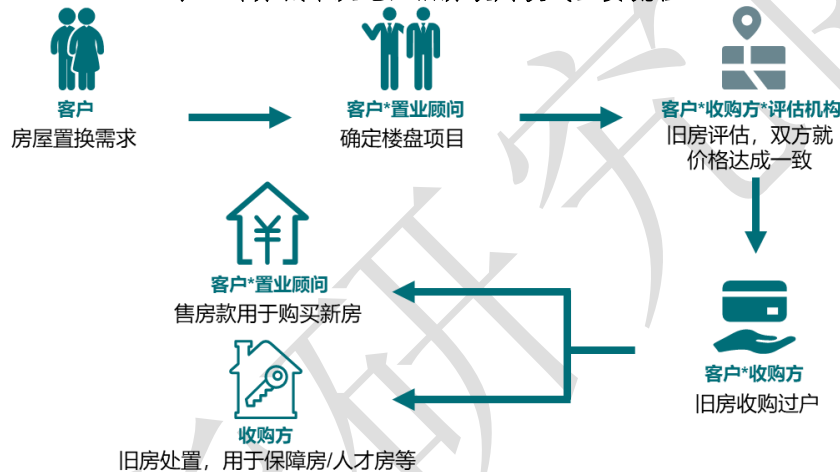
资料来源：中指研究院综合整理

方式二：国企平台或开发商收购旧房，售房款用于购买指定新房

苏州、济南、连云港等地部分楼盘推行旧房收购模式的“以旧换新”活动。有房屋置换需求的购房者，确定购买的新楼盘项目并认购房源，专业评估公司对“卖旧”的房屋进行估价，在买卖双方就价格达成一致后，国企平台或开发商直接收购旧房，售房款用于购买指定新房项目。

地方国资平台或开发商收购的旧房一般将作为保障房/人才房等。对于企业，旧房收购模式可以使新房项目得以快速去化，但该模式较为考验开发商的资金筹集以及资产处置能力。

表：部分城市及地区旧房收购模式主要流程



表：部分城市及地区旧房收购模式主要内容

地区	日期	具体内容
徐州	2023年7月	部分楼盘推行“以旧换新”活动，通过第三方评估公司对买房人的二手房按照市场价进行评估，开发商对旧房进行收购，买房人拿到房款后购买该楼盘。
济南	2023年9月	由济南市房地产业协会主办的“安居济南 乐享泉城”2023齐鲁（济南）秋季房地产展示交易会在济南舜耕国际会展中心举办。绿地、万科等房企推广“以旧换新”的活动。由专业第三方对旧房进行价格评估，开发商寻找意向买家支付客户老房子的房款，业主支付购房款，购买开发商新房。
扬州	2023年9月	扬州新能源房屋开发公司收购购房者存量房，购房者购买房企项目新房。
海宁	2023年10月	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。
连云港	2023年10月	探索“卖旧换新”新方式，由国企平台限期收购“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。
太仓	2023年11月	将本人名下符合条件的普通商品住房按照相应规则出售给指定的国资公司，并购买国资公司指定的新建商品住房。
盐城	2023年11月	鼓励各区和市国有企业将“卖旧”的房屋作为保障性住房房源筹集对象。
苏州相城区	2023年12月	申请人购买相城城投集团推出的在售商品房一套，同时相城城投集团收购其本人名下的一套商品房。
太仓	2024年1月	太仓市城市发展集团有限公司启动常态化商品房“以旧换新”业务，居民家庭可以用一套或多套存量商品房置换一套新建商品房，存量商品房置换总价不得高于所购新房总价的80%。
启东	2024年2月	购房人可将位于我市主城区范围内可上市交易的存量住房，用于置换城投集团下属子公



地区	日期	具体内容
		司启东市鑫城城镇建设开发有限公司开发新建的光明苑、蔷薇苑、风华苑、梧桐苑、阅峯名苑共 50 套住房。
扬州	2024 年 2 月	• 支持开发企业开展“直接收购”式“以旧换新”业务。为开发企业与购房客户在“以旧换新”过程中的旧房收购和新房交易提供便捷服务。
宣城	2024 年 3 月	• 主城区水阳江大道围合区域及周边部分区域、建筑面积 144 平方米以下符合条件的房屋可参加“以旧换新”活动，活动限额 100 名。收购款分批次支付给旧房原产权人，首批用于支付新房首付款，剩余旧房款需等新房贷款放款成功后，支付给旧房原产权人。
郑州	2024 年 4 月	• 房管局等部门联合发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》，2024 年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000 套。
海安	2024 年 4 月	• 旧房议价以市面上二手房的纳税指导价为基础，在这个基础上进行上下浮动，双方议价完毕后即可选购新房，由银行开具与二手房等价的房票作为新房首付款的流水进入按揭贷款环节，然后双方网签，进行交易。
无锡梁溪区	2024 年 4 月	• 在梁溪区范围内试行梁溪城发集团指定主体回购居民存量二手商品住房，居民在梁城发集团下属控股在售项目新购商品住房，首批次“以旧换新”名额为 200 名。

资料来源：中指研究院综合整理

除此之外，地方政府通过发放换房补贴，鼓励“以旧换新”。

2023 年下半年以来，徐州、南京、苏州等部分地区针对换房发放补贴，明确对于出售自有住房，并在一定期限内购买新建商品住房的，予以一次性补贴或契税补贴。地方发放换房补贴叠加国家层面“买一卖一”返还个人所得税，一定程度上降低居民购房成本，有利于进一步促进改善性需求释放。

表：部分城市及地区换房补贴政策主要内容

地区	日期	具体内容
徐州	2023 年 7 月	• 对自 2023 年 2 月 27 日至 2023 年 12 月 31 日止在我市主城区出售商品住房，并自 2023 年 7 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止在主城区购买新建商品住房的，按新购商品住房合同价给予一定补贴。
温州	2023 年 7 月	• 出售自有住房并在现住房出售后 1 年内购置市区新建商品住房的购房人，取得新建商品住房不动产权证后，将给予出售住房交易申报价格 0.6% 的财政补助。
武汉江夏区	2023 年 8 月	• 鼓励“以旧换新”，在本措施发布之日起，出售自有住房，并在 2023 年 12 月 31 日前，在江夏区购买新建商品住宅的个人（家庭），按购买新建商品房合同成交金额的 1% 给予奖励。
南京	2023 年 9 月	• 对出售自有住房并购买 90 平方米以上新建商品住房的，给予一定补助，具体补助标准和条件以各区细则为准。
南通	2023 年 9 月	• 对出售主城区范围内自有住房，并在 2023 年 9 月 16 日至 2024 年 3 月 31 日期间购买主城区范围内首套或第二套住房且为新建商品住房的，再给予所购新建商品住房购房款总额 0.5% 的购房补助。出售旧房日期与购买新房日期须相差 365 日内（含），对出售和购买住房日期先后顺序不做要求。
漳州华安县	2023 年 10 月	• 二手房卖方出售华安县二手房后，由本人、配偶或其子女在华安县购买新建商品住房的，在二手房完成转移登记、新建商品住房备案后，由华安县财政部门给予二手房卖方一次性补贴，具体为：本人、配偶购买新建商品住房的，补贴 5000 元；其子女购买新建商品住房的，补贴 1 万元。
丽水	2023 年 11 月	• 参与“以旧换新”活动的企业或个人，给予“旧房”即二手房交易税费留存地方部分 100% 补贴。
盐城	2023 年 11 月	• 对出售自有住房并购买 120 平方米及以上新建商品住房的个人再给予所购新房缴纳契税 30% 的购房补贴。
苏州	2023 年 12 月	• ①在 2023 年 1 月 1 日~2023 年 12 月 31 日出售自有住房后，并在政策实施之日起至 2024 年 3 月 31 日、4 月 1 日~6 月 30 日、7 月 1 日~12 月 31 日期间购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额 100%、80%、50% 的购房补贴。 • ②在 2024 年 1 月 1 日~2024 年 12 月 31 日期间出售自有住房，并在出售后 3 个月内、3~6 个月内、6~12 个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额 100%、80%、50% 的购房补贴。



地区	日期	具体内容
沈阳	2023年12月	• 沈阳市房产局发布《关于开展“卖旧买新”活动的公告》，自2023年12月22日至2024年3月31日，在本市范围内，对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人，由市财政给予购买新建商品住房100元/平方米补贴，卖旧房买新房时间不分先后。
东台	2023年12月	• 至2024年6月底，对出售自有住房并购买120平方米及以上新建商品住房的个人，在享受本措施第一条购房契税补贴的基础上，再给予所购新房缴纳契税30%的补贴。
徐州	2024年1月	• 主城区商品住房卖旧换新政策截止时间调整至2024年12月31日。
常熟	2024年1月	• 2023年1月1日以来在苏州大市范围内出售自有住房后并在2024年12月31日前在常熟市购置新建商品住房的购房家庭，按照购置房屋时间不同，分别给予新房契税缴纳份额50%-100%购房补贴。
扬州	2024年2月	• 实施“以旧换新”契税补贴政策。凡在2024年1月1日以后，政策有效期内，在市区出售自有住房并在1年内购买新建商品住宅的，或在市区购买新建商品住宅并在1年内出售自有住房的，给予新购商品住宅契税补贴（补贴比例不超过1.5%）。
日照	2024年3月	• 支持房地产开发企业开展“以旧换新”业务，收购的存量住房可以采取办理转移预告登记的方式完成二手房买卖流程。开发企业已足额支付二手房收购款项，后续二手房再出售时，对二手房购房人给予房款20%的购房优惠券补贴。

资料来源：中指研究院综合整理

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，当前整体效果尚不明显。从当前主要的两种方式来看，**中介优先售房模式**主要面临二手房市场调整压力，当前不少城市的二手房挂牌量处于高位，“以旧换新”购房者即便通过中介优先推介，但若想快速售出二手房，还是需要价格方面给予一定让步。**旧房收购模式**目前一般要求购房者在指定的新房楼盘购买，购房者的选择性受到一定限制，只有项目的区位、价格、配套资源等与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的。除此之外，居民就业、收入预期尚未明显好转，购房者观望情绪重，购买期房较为谨慎等因素也一定程度影响了“以旧换新”政策效果。

整体来看，住房“以旧换新”举措有利于畅通一二手链条，有望在提高楼市活跃度方面起到积极作用，而部分城市通过国有保障房运营公司收购二手住房，也有利于丰富保障性租赁住房供应。2024年或有更多城市围绕“以旧换新”出台配套政策，促进置换需求释放。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000
- 北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000
- 上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799
- 天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268088
- 杭州** 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214
- 武汉** 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59743062
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946366
- 南昌** 地址：江西省南昌市红谷滩区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602 传真：0791-88611602
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545
- 济南** 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328
- 青岛** 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306
- 昆明** 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：0871-63803327
- 南宁** 地址：广西省南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961 传真：0771-2099961
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080
- 佛山** 地址：广东省佛山市禅城区季华四路创意产业园23号楼6楼639
邮编：528000
电话：18825126009
- 珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：0756-6317477