



“以旧换新”全面袭来，多模式并进；A股多房企面临退市风险

- 以旧换新的国资收购模式，兼具高效性和确定性；
- 上海启动住房“以旧换新”：市场试水，效果待观察；
- 拆迁补偿新通道，多种模式推进城市建设；
- A股多房企面临退市风险，地产行业在资本市场正处于下行周期

01 大招来了！官方出手收购二手房！

近期，无锡、郑州等二线城市推出买房“以旧换新”的优惠活动！郑州城市发展集团有限公司收购二手住房，促成群众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房。该模式先行在金水区、郑东新区等区域进行试点，试点期间完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”500套，并逐步在主城区全面实施，全年计划完成5000套。今年通过“以旧换新”购买新建商品住房的群众，均可享受契税补贴30%的优惠。（惠房宝）

城市视角：以旧换新的国资收购模式，兼具高效性和确定性

目前全国各地推出了多样化的“以旧换新”模式，主要分为以下几类：

类型		方式
第一类	委托置换	房企与房地产中介机构建立合作关系，居民在签署房屋置换协议后，先行购入新房，中介优先推介其旧房源，若旧房未能成功出售，购房者可以解约
	购房补贴	地方政府针对住房“以旧换新”给予一定程度的契税优惠或购房补贴
	认房不认贷	可按照“认房不认贷”政策享受首套房首付比和按揭利率优惠
第二类	国企购买置换	国资平台收购居民二手房，居民获得资金后用于购置指定新房
第三类	旧转保	产权人将房屋交给国企统租，获得一定期限内的租金收益，用来购买商品房

在二三线城市的房地产市场中，新房市场占据主导地位。然而，近几年房地产市场下行导致居民置换陷入困境，旧房难以出售，进而制约新房购置。此外，这些城市在老城区改造方面也存在明显不足。郑州通过成立国有保障房运营公司收购居民的二手住房，并直接与新房开发商交易，有效解决了居民卖房难、周期长、折价多等问题，显著提高了置换效率，并确保了交易安全。在降低本

地新房库存的同时，还盘活了老城区的优质资源，有力推动了城市的更新与发展。截至今年4月底，郑州已完成108套住房现场勘验和价格评估，成功签订《二手住房意向收购协议》80份。目前，“收购”模式已在多城开展小范围试点，未来能否大规模推广，需结合各城市实际情况和特点来决策。

02 上海相关协会倡议商品住房“以旧换新” 支持居民合理梯度置业需求

上海市房地产行业协会和房地产经纪行业协会共同倡导并启动了商品住房“以旧换新”活动，以响应第五届上海“五五购物节”。该活动旨在支持计划出售旧房并购买新房的居民，通过先达成新房购买意向后推动旧房交易的方式，促进房地产市场的梯度消费。首批参与的企业和项目遍布多个区域，并承诺在旧房未成功出售时提供无条件退房退款，以及优先推销旧房的服务。（*解放日报*）

城市视角：上海启动住房“以旧换新”，市场试水，效果待观察

上海市近日启动“代售购新”模式的住房“以旧换新”政策。有意向的居民可提前锁定新房，再由房地产经纪机构优先出售旧房，若旧房在限定时间内未售出，购房者享有无条件退房退款权益。据了解，首批参加倡议的项目超过30个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域，目前已确定的楼盘有7个，其中位于嘉定的楼盘有4个，另外3个分别位于浦东、奉贤和松江，这些楼盘包括高层住宅和叠加别墅，具体项目为招商象屿星耀翠湾、象屿江湾悦府、金地嘉峯汇、象屿远香湖岸、象屿路劲都汇云境、象屿同进虹桥嘉悦府、招商云澜湾，价格区间为36000元/㎡至56000元/㎡。从上海的“以旧换新”政策来看，购房者会更有信心去订购新房，进而直接推动新房市场的活跃度；开发商利用这次机会对外环外存量压力较大的区域进行了去库存，从而缓解资

金压力；中介服务人员通过帮助购房者完成旧房出售和新房购买的流程，获取两笔提成，极大地提升了他们的工作积极性。综合来看，该政策的实施将对房地产市场的热度提升起到了积极的推动作用。除了上海，多个城市也积极推行“代售购新”模式下的“以旧换新”政策。根据已实施城市一段时间的反馈，咨询者众多但成交案例有限，政策成效尚不明显。在实际操作中，此政策面临多重挑战，如二手房迅速脱手困难、新房楼盘选择范围受限、购房者观望态度浓厚等。

03 全国首张城中村改造项目房票在广州黄埔发放

4月中旬全国首张城中村改造项目房票安置政策在广州黄埔区率先实行。房票安置是拆迁补偿中一种创新的方式，被拆迁人的房屋安置补偿权益货币量化后，由相关政府指定单位出具给被拆迁人在特定时间、地域和范围内购置商品房的凭证，最长使用期限为18个月。（*新京报*）

城市视角：拆迁补偿新通道，多种模式推进城市建设

广州这次房票安置方式中，凭该房票不仅可购买纳入房源的商品房及同一商品房住宅小区车位，还允许实名转让一次。到期后未购房按照基础补偿金额兑付现金，增加了实操中的灵活性，并给村民在购置新房时带来了更多的优惠。

房票安置作为特殊的货币化安置方式，相较于直接货币补偿，有助于锁定购房需求在本地释放，并且能在一定程度上缓解地方政府短期财政集中支出的压力。与传统安置方式相比，该模式为安置户提供了更多选择、补偿满意度提高，同时也能促进库存去化，为房地产市场注入新的活力。

房票安置创新政策的实施，为各地的城市建设发展及城市更新打开思路。结合现在正全面铺开的“以旧换新”政策，在改善居民生活质量的同时，也促进了房地产市场的稳健发展。

04 A 股知名房企，锁定退市！

2023 年度，公司年报被会计师事务所出具了无法表示意见的审计报告。截至 4 月 29 日，ST 世茂的收盘价为 0.64 元/股，自 4 月 12 日起已连续 12 个交易日收盘价低于 1 元。即使 ST 世茂在 4 月 29 日后的每个交易日都涨停，其股价仍无法在 4 月 12 日起的 20 个交易日内回升至 1 元以上，已经提前锁定退市。（*中国证券报*）

城市视角：A 股多房企面临退市风险，地产行业在资本市场正处于下行周期

根据 A 股市场交易规则，上市公司若连续二十个交易日股价低于一元，将面临退市的命运。截至 5 月 10 日，ST 世茂的收盘价已跌至 0.49 元，连续十七个交易日未能触及一元红线，从而提前锁定了面值退市的结局。另一家上市房企 ST 中南已于 5 月 8 日满足面值退市标准。

在同花顺房地产行业板块中，除这两家外，还有多家企业如 ST 迪马、ST 金科、ST 新联、ST 新城、ST 中迪、ST 数源，同样戴着“ST”的帽子，处于退市风险之中。碧桂园于 2024 年 3 月 28 日公告延迟发布 2023 年业绩报告，其港股交易亦随之暂停。5 月 9 日，碧桂园坦诚资金调拨面临困难，无法如期支付“23 碧桂园 MTN001”与“23 碧桂园 MTN002”两笔票据利息，承诺将在宽限期内竭力偿付。

目前房地产行业和建筑行业正处于低迷周期，多数房企面临严峻的经营挑战。在此背景下，万科公司采取“瘦身健体”策略，于近期以 22.35 亿元的价格挂牌转让深圳湾总部基地地块，以优化资产结构，提升运营效率。对于众多房企而言，如何在地产下行周期中调整运营策略，抵御短期经营压力，成为摆在面前的严峻课题。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 5 月 10 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 10.11.15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988



城市测量师行
独家数据 最新热点

长按图中二维码
即可识别关注!



城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com