

“以旧换新”政策能否带动楼市回暖？

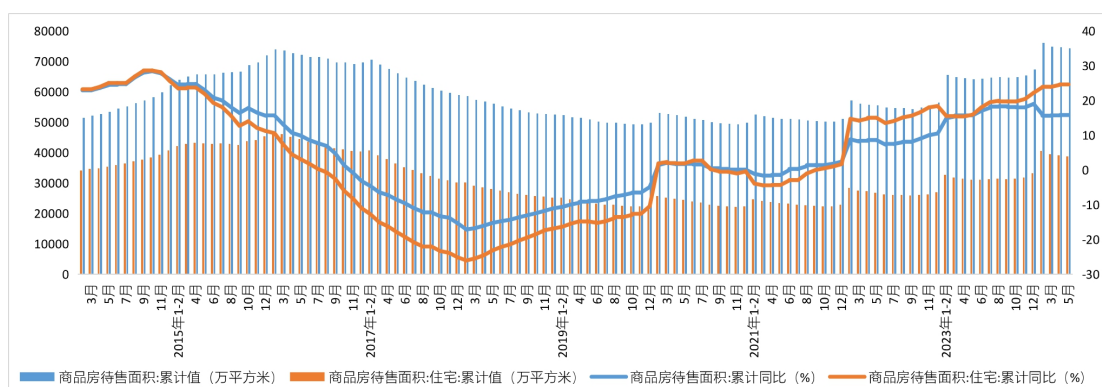
2023年，在消费品行业盛行多年的“以旧换新”政策首次进入房地产市场，其最初由部分房企自行发起，随着“去库存”需求逐渐强烈，部分城市逐渐演变为由地方政府牵头。据不完全统计，目前已有超过70座城市表态支持住房“以旧换新”，该政策的一大亮点在于部分国企将参与旧房收购，从而打通新房和二手房市场交易通路，以实现促进商品房销售、带动楼市回暖的最终目的。那么，“以旧换新”政策出台以来市场反馈如何？其能否带动楼市回暖？

一、政策出台背景

商品房“以旧换新”是指房地产开发商或政府机构等通过收购、置换、补贴等多种方式，鼓励和帮助已有住房的居民“卖旧换新”。商品房“以旧换新”最初由部分房企自主发起，今年以来政策的影响范围逐渐扩大，许多地方政府逐步介入。从各地发布的相关政策来看，“以旧换新”主要有两种方式，一是房企联合中介机构帮助有置换需求的购房者通过市场化渠道出售旧房，如在约定期限内旧房顺利售出则按流程购买新房；二是由国企或开发商出资按照评估价格收购旧房，旧房房款直接用于购买指定新房项目。此外，部分地区对于“以旧换新”的购房者会给予一定购房补贴、契税减免等，以鼓励购房者积极参与房屋置换。

当前商品房库存压力较大是近期房地产市场推行“以旧换新”政策的主要原因。数据显示，截至2024年5月底，全国商品房待售面积为74256万平方米，同比增长15.8%；其中住宅待售面积为38712万平方米，同比增长24.6%，库存压力超过上一轮“去库存”的2015年，达到历史最高水平。

图表1：全国商品房待售面积



数据来源：Wind，东方金诚整理

二、政策推进情况

“以旧换新”主要作用在于打通新房和二手房交易通道，通过激活二手房市场形成对新房市场的带动作用。在原有买一卖一模式下，购房者交纳新房定金后，如果旧房未顺利出

售，则要面临定金损失的风险。“以旧换新”政策解决了购房者这一顾虑，中介机构“帮卖”的旧房会得到优先推介，提高成交概率，即使旧房未顺利卖出，购房者定金也可以原路退回，避免不必要的损失。此外，许多城市减免了“帮卖”中介费用，进一步降低交易成本。因此，对于置换需求购房者，“以旧换新”可以提高交易效率，节约交易成本。

据中指研究院不完全统计，截至5月下旬全国已有超过70城表态支持住房“以旧换新”，但实际上落地的城市数量并不多，整体来看这一政策当前仍处于探索阶段。据了解，郑州是目前“以旧换新”政策推进速度较快、力度较大的城市之一。4月1日，郑州启动“卖旧买新、以旧换新”试点工作；5月10日宣布取消试点期限和试点区域，在郑东新区、高新区、经开区、中原区、二七区、金水区、管城区、惠济区等市内八区，全面开展二手住房“卖旧买新、以旧换新”工作，并提出2024年计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套，其中通过郑州城市发展集团有限公司完成收购5000套。据统计，2024年1-4月郑州住宅商品房月均销售套数为4553套，本次计划中提及的10000套大约为郑州市2个月住宅商品房销量，如果计划顺利落地或将对全年销售情况产生一定积极影响。

我们认为，“以旧换新”政策在推进过程中面临一些难点，可能影响其实施规模。首先，国企收购二手房用于保障房在解决商品房去库存问题的同时有利于改善民生，但实操层面存在诸多问题，一方面部分地区地方政府债务问题突出，收购旧房的资金来源问题亟待解决；另一方面各地对保障房、人才房需求不同，库存量较大的低能级城市往往对保障房需求并不高，国企收购动力可能不足；二是从目前“以旧换新”政策的实施情况看，政策存在诸多限制，适用范围较为有限。例如，“以旧换新”对二手房房龄、房屋面积等有所限制，一般来说要求房龄不超过15-20年、房屋面积不超过120平方米，这与实际有置换需求的旧房情况可能存在一定差异；同时，由于目前参与“以旧换新”的开发商数量有限，可选新房范围比较局限，指定楼盘的面积、户型、位置等很可能与购房者需求不匹配。

三、“以旧换新”能否解决当前楼市困境？

我们认为，“以旧换新”是各地因城施策的又一重要举措，向市场传递出积极信号。后续如果地方政府推进力度加大、各项配套政策能够及时跟进调整，对“去库存”将产生一定推动作用，但影响楼市回暖进程的核心因素仍在于房贷利率调整的节奏和力度。首先，从政策本身来说，“以旧换新”政策目前主要依靠各地因城施策，且落地案例偏少，尤其是对于国企收购资金来源等核心问题目前仍缺乏好的解决方案，对于地方债务突出的地区，为收购旧房进一步举债的难度较大，收购资金来源问题需要全国性的解决方案；再者，市场各方主体参与度有待进一步提高，尤其是房企参与度的提高意味着选购新房范围的扩大，有助于提高购房者参与意愿。然而，从根本上来看，“以旧换新”可以提高交易效率，但其实施规模受到资金、房地产库存分布区域不均衡等问题限制，难以创造大规模的新增需求。当前楼市症结主要在于需求不振，“以旧换新”政策对于楼市回暖更多是辅助作用，核心影响因素还是房贷利率后续的调整节奏和力度。