



《晋江经济报》
官方微信公众账号

楼市聚焦

“卖旧买新”细则出炉 咱厝楼市影响几何？

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？

日前，晋江市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室下发《关于进一步优化调整房地产政策的通知》（以下简称《通知》），鼓励房地产市场“卖旧买新”。此外，出台强化人才购房优惠、支持“购房即入学”和建立商品房团购机制等新政策。

政策开启了“卖旧买新”交易的新模式，旨在更好地支持刚性和改善性住房需求，激发房地产市场活力，推动房地产市场平稳健康发展。

那么，“卖旧买新”交易新模式开启，对晋江楼市将产生什么样的影响？

“卖旧买新”新模式开启

作为推动需求释放、促进房地产市场健康发展的重要政策抓手之一，住房“以旧换新”正在全国多地铺开。

记者了解到，目前，我省漳州、龙岩和南平等地已推出相关政策。

综合各地情况，“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内出售，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。

“从政策内容来看，晋江选择第一种模式。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍，政策的出台，将进一步促进房地产市场供需匹配，逐步形成住房一、二级市场联动与梯次消费效应。

消费者如何“卖旧买新”？

如果想要卖掉旧房，再买新房，对于消费者来说，该怎么操作？对此，《通知》进行了细化——

房源筹集：鼓励引导全市待售新建商品住房作为“卖旧买新”房源，参与活动的房地产项目须在售楼中心醒目位置公示“卖旧买新”购房流程。

房源认购：消费者可到项目售楼中心选购房源，与开发企业签订认购意向书，缴交意向金并在2个月内锁定新房房源，待售出旧房后售房款抵作新房购房首付。如在期限内旧房未能售出，消费者可解除认购意向书退还意向金并无需承担违约责任。

旧房出售：购房业主可自行销售原有房屋或委托售楼中心房地产经纪机构（以下简称“经纪机构”）销售原有房屋。

令购房者心动的是，参加“卖旧买新”活动的消费者，不仅卖旧房能享受中介佣金的优惠，买新房也能享受到开发商的额外优惠。

根据《通知》，委托经纪机构售房的，成交佣金在原有佣金优惠基础上额外享受8.5折优惠。“卖旧买新”活动购房业主可在售楼部原有优惠基础上额外享受购房总价9.8折优惠。

如何保障“卖旧买新”开展？

根据《通知》，此次“卖旧买新”活动将按照“政府支持、部门监督、行业组织、市场运作”的原则稳步推进。

为了保障活动的开展，晋江市促进房地产市场平稳健康发展领导小组各成员单位应按照各自职责分工落实相关工作。

其中，住建局：统筹开发企业及新建商品住房房源的征集、筛选、价格变更、网签备案等管理工作；设立房地产交易绿色通道，加快办理相关交易手续。自然资源局：设立绿色通道，快速办理不动产登记手续。房地产行业协会：指导、协调房地产经纪机构、房地产评估机构为“卖旧买新”购房活动提供全方位服务，为群众换购房屋提供全程技术服务。

记者了解到，目前，多家开发商和品牌二手房中介积极响应，加入“卖旧买新”活动。



多措并举促进消费

除了鼓励房地产市场“卖旧买新”，《通知》还出台多项新举措，包括出台强化人才购房优惠、支持“购房即入学”和建立商品房团购机制等。

在强化人才购房优惠方面，《通知》鼓励引导新增商品预售许可（现房销售备案）的项目按照可售商品住房总面积占比不低于10%（含10%）提供商品住房人才房源。经主管部

门公布确认有效期内的晋江市第一至七层次人才，包括现代产业体系人才和集成电路、高等教育、医疗卫生等行业（专项）人才，购房将享受原优惠基础上额外总价最高9.65折优惠。

在支持“购房即入学”方面，《通知》明确，商品住房购房业主凭网签备案《商品房买卖合同》和购房发

票，教育部门根据招生工作意见，按“划片、就近”原则结合学校学位情况，统筹安排其子女在公办义务教育学校及普惠性幼儿园就读。

《通知》还支持龙头企业根据员工住房需求开展团购商品房活动，参与团购的房地产开发企业可按照双方协商达成的优惠价格申请备案价的调整。

新政策对楼市有何影响？

在业界人士看来，此次包括鼓励“卖旧买新”等一系列新政策的出台，有利于释放晋江新房购买力，提升房地产市场的流动性。

“改善性住房的需求，当下是购房的主流需求。”晋晋兴御峰项目营销部负责人蔡华强介绍，在换房的过程中，他们面临的迫切问题是新房的首付和按揭压力。因此，如果有渠道解决卖掉旧房子的问题，就能让他们有能力出手买新房，促进新房的销售。“晋江出台的这一细则，将对市场

起到积极的作用。”

“‘卖旧买新’的活动中，卖旧是重要的一环。二手房中介加入，可以起到很好的作用。”曾思程认为，二手房中介可以提供专业的服务，并且给出相应的佣金优惠，从而缩短交易的周期，进一步提升房地产市场的流动性。

在消费者看来，参与“卖旧买新”的活动能得到实实在在的优惠，降低购房成本。

“得知消息之后，我就将旧房子挂给中介，准备出售了。”市民蒋女士介绍，她

之前就有换房的打算。“现在一家人住着一套90平方米的小三房，准备要换套150平方米的大四房。如果能卖掉旧房买套房，不仅能享受旧房中介佣金8.5折优惠，还能享受新房总价额外9.8折优惠，对消费者来说是实实在在的福利。”

业界人士表示，目前，开发商和二手房中介参与住房“卖旧买新”的活动积极性比较高。一系列新政策的推行，将进一步支持刚性和改善性住房需求，激发房地产市场活力，推动晋江房地产市场平稳健康发展。

相关链接 | 机构：全国超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”

根据中指研究院不完全监测数据，截至5月27日，全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”，但仍处于政策探索阶段。

方式主要包括两种：一是房企联合

经纪机构对旧房优先推荐，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，售房款用于购置

中指研究院表示，未来，参与的城

市有望不断增加，实施力度也有望增强，对市场也会逐渐发挥作用。

资讯

5月泉州二手住宅价格 同比下降7.3%

本报讯 日前，国家统计局公布2024年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，5月份，泉州一、二手住宅销售价格均同比下降。其中，新建商品住宅销售价格同比下降1.6%，二手住宅销售价格同比下降7.3%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，2024年5月份，泉州新建商品住宅销售价格环比下降0.8%，同比下降1.6%；厦门环比下降1.1%，同比下降7.9%；福州环比下降0.8%，同比下降5.6%。二手住宅销售价格方面，2024年5月份，泉州环比下降0.9%，同比下降7.3%；厦门环比下降2%，同比下降11.9%；福州环比下降1.4%，同比下降8.7%。

分面积段看，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降0.9%，同比下降1.3%；90平方米至144平方米环比下降0.8%，同比下降1.7%；144平方米及以上环比下降0.6%，同比下降1.3%。在二手住宅销售价格方面，90平方米及以下环比下降1.2%，同比下降5.8%；90平方米至144平方米环比下降1.1%，同比下降4.5%；144平方米及以上环比下降1.1%，同比下降4.5%。

国家统计局城市司统计师王中华解读，5月份，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比降幅略有扩大。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，降幅比上月扩大0.1个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅均比上月扩大0.2个百分点。一线城市二手住宅销售价格同比下降9.3%，降幅比上月扩大0.8个百分点。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降7.5%和7.3%，降幅均比上月扩大0.7个百分点。

泉州新建4.7万套 安置型商品房

本报讯 昨天，记者从泉州市住建局发布的消息中获悉，今年以来，泉州共建设48个安置型商品房（简称“安商房”），总建筑面积达516万平方米，将为返迁安置居民提供4.7万套住房，万千家庭得以圆“安居梦”。

数据显示，2022年以来，泉州加快推进安商房品质提升。至今，泉州全市已公开出让安商房用地71宗，规划建设安商房8.5万套，已完工项目14个，完成交付2.1万套。

安商房建设关系民生福祉。为了让老百姓住有所居、安居宜居，泉州将安商房品质建设提升作为全市“抓城建提品质”专项行动的重要工作，全力打造“居住舒适、配套完善、生活便利、环境优美、管理有序”的新型安商房社区，探索建设高品质安商房的“泉州模式”。

晋江开启房产交易新模式 推动集中签约 保障交易安全

本报讯 为进一步规范房地产交易秩序，助力行业做优做强，6月18日上午，晋江市住房和城乡建设局相关负责人以及晋江市房地产服务行业协会相关负责人参加贝壳找房晋江签约服务中心开业仪式。

仪式上，晋江市住房和城乡建设局相关负责人肯定了贝壳找房晋江签约服务中心对于晋江房地产市场的推动作用，同时要求贝壳找房充分发挥其行业头部企业作用，通过签约中心这个平台，持续为客户带来高品质的服务，提升房地产中介行业的形象，让群众认可房地产中介服务的价值，推动房地产中介行业良性发展，促进房地产市场健康平稳发展。

下一阶段，该局拟与贝壳找房晋江签约服务中心打造晋江首家一站式签约服务中心，为群众提供“二手房”交易集中式签约服务，从房产交易线下窗口延伸到签约服务中心，节省群众的时间与提升办事效率，为群众带去真正的便利。

前五个月全国商品房销售面积 同比下降20.3%

本报讯 日前，国家统计局发布信息，1—5月份，全国新建商品房销售面积36642万平方米，同比下降20.3%，其中住宅销售面积下降23.6%；新建商品房销售额35665亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.5%。5月末，全国商品房待售面积74256万平方米，同比增长15.8%。其中，住宅待售面积增长24.6%。

在房地产开发投资完成情况方面，数据显示，1—5月份，全国房地产开发投资40632亿元，同比下降10.1%。其中，住宅投资30824亿元，下降10.6%。1—5月份，全国房地产开发投资40632亿元，同比下降10.1%。其中，住宅投资30824亿元，下降10.6%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—5月份，全国房地产开发企业到位资金42571亿元，同比下降24.3%。其中，国内贷款6810亿元，下降6.2%；利用外资11亿元，下降20.3%；自筹资金14816亿元，下降9.8%；定金及预收款12584亿元，下降36.7%；个人按揭贷款6191亿元，下降40.2%。

