

“以旧换新”带动看房量，观望者不少

新政发布一周，长沙有楼盘推“以旧换新” 业内：细则还未出台，发酵仍需时间



扫码看视频

作为楼市调控的“模范生”，近年来，长沙一直在积极探索激活市场的新模式。

4月18日，长沙发布《关于支持居民购买改善住房的通知》。通知中提到，当日起，长沙市范围内“以旧换新”购买新房的，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；购买新房

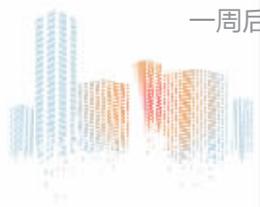
申请公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度。

而更为引人关注的是，通知中明确，不再审查购房者资格条件。至此，已经实施了8年的“长沙限购”全面放开。一时间，整个楼市炸开了锅。历史性的举措，能否搅动一池春水？4月25日，相关政策出台一周后，长沙楼市又有何变化？

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚
通讯员 涂昕睿



4月25日，在长沙一项目营销中心，市民正在咨询购房新政。



部分新房项目来访量增加

“刷卡刷到四台机器都瘫痪了。”4月25日，恒伟雅廊映相关负责人的朋友圈配图感慨道，“我们项目上周末首次开盘，在新政的助力下，去化达到了82%。”他表示，项目营销中心挤满了前来看房的人，前期项目蓄客功夫没白做，再加上新政发布，市场活跃度提升了。

对于新政产生的助力效应，长房领袖时代的置业顾问珊珊也感同身受。她表示“以旧换新”政策落地后，虽然成交量暂时没有明显变化，但来访量在成倍增加，“周末，一般来访量约为10多批，到了这周，增加到了30多批，很多都是纯刚需购房者，大部分人在观望。”

“有变化，但影响并不是很大，市州的客户更多了！”在华实长沙领峯的置业顾问刘璐璐看来，周末的变化比这两天工作日更明显，周末项目来访量一共有100多批客户，主要为衡阳、永州、常德、娄底等市州的客户。

克而瑞湖南区域的数据显示，4月第3周，在以价换量之下，长沙商品住宅量价齐涨，成交5万平方米，环比上涨18.9%。成交套数335套，环比上涨13.9%。成交均价14376元/平方米，受前期多项目降价影响，均价低位上行。

二手房挂牌量小幅上升

作为“以旧换新”的另一个市场端，二手房市场挂牌量在增加。

据象盒找房数据显示，长沙在售房源达87561套，仅4月24日，新增房源就达到了181套，均价为9656.74元/平方米，环比下跌0.47%。

新环境复地崑玉国际的店长赵先生坦言，新政后变化最大的是挂牌量，从门店来看来访量也增加了10%左右，“观望者还是很多，不少客户还在等细则出台后‘以旧换新’，因此成交量并没有明显变化。”

赵先生说，现在二手房市场人们更倾向于购买刚需产品，“比如前两天一套四方坪邮电宿舍74平方米的房源，均价仅7600元/平方米，一客户在对比了多套房后，最后还是下定了，而这也是该顾客在长沙购买的首套房。”

“因为新政发布时间较短，细则还未出来，在二手房市场来看，效果暂时并不太明显。”长沙市芙蓉区邦房地产门店负责人林先生表示，部分客户存在置换需求，但比较谨慎，目前成交量变化不大，存在一定的议价空间。

市场观望情绪浓厚，市民等待细则出台

随着房地产市场供求关系变化，中指研究院数据显示，已有包括山东淄博、济南、青岛，江苏南通、徐州，浙江宁波、丽水等地在内的30多个城市表态支持住房市场的“以旧换新”，也有越来越多的“国家队”入场参与收购。“以旧换新”效果如何？

“部分有置换需求客户等待‘以旧换新’细则出台。整体来看，新政发酵仍需时间，且多重因素影响下刚需

客户抄底心理强烈，所以来访量明显增加，但成交量并没有明显上浮。”长沙一房企负责人周先生表示，“现在虽然公积金贷款额度上升，但‘以旧换新’怎么换还未明确，因此有不少改善型购房者还在观望。”

湖南中原地产研究院执行院长陈世霞介绍，从执行的政策案例来说，“以旧换新”有四种模式：第一种是购房补贴模式，政府给购房者契税优惠或者是购房补贴，但补贴的比例有限，市场影响不大；第二种，是开发商加中介机构搭建平台代售，购房者认购并锁定房源，委托中介出售旧房，一定期限内卖出就按照流程买新房，没有卖出就退还认购金。第三种是鼓励开发商收购二手房源，然后给予企业购房款2%的财政补贴。第四种模式，是国企或者是城投下场收购模式，国企制定二手房收购计划，满足条件的旧房可以置换成新房，用旧房价抵扣部分房款，回收的旧房可以作为保障房或者是人才公寓的房源，这种模式能促进新房跟二手房市场的联动，也增加了保障房跟人才房的供给，但存在二手房定价的问题。”

建议

政府、买家、卖家三方让利促进成交

如何在约定期限内卖掉旧房，是此轮“以旧换新”政策实施的最大难点。

“‘以旧换新’，关联着刚需的买家，也关联置换的卖家。因此，需要关注刚需的痛点——即以低价格买到一套上佳的‘上车盘’。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，要实现“以旧换新”，置换的卖家就得给刚需的买家让利。当然，开发商愿意给置换的卖家在“买新”的时候让利就可以了。二手房业主让利了，开发商让利了，政府也要把金融、税收该让的利让出来，比如按揭利率降低、契税减免等，以促进成交。

克而瑞湖南区域相关负责人表示，“以旧换新”政策有利于促进新房和二手房联动，有望在提高楼市活跃度方面起到积极作用，促进改善性住房需求释放，同时对于保租房筹集计划，未来收购存量二手房作为保租房或是重要方式。

记者注意到，近日，城发恒伟开启了“以旧换新”活动，成为长沙第一个真正落实“以旧换新”的房企。据悉，购房者在长沙城发恒伟公司任一住宅楼盘选房后，定房7日内按要求缴纳相应比例首付款，并登记以旧换新的相关信息后，和该公司合作的中介公司签署《二手房委托买卖合同》，中介将优先推荐其二手房源，在约定时间内售出、回笼资金补齐剩余首付款项即可。购房中介费可以优惠，买房也可以享受最低折扣。

“这其实就是开发商加中介机构搭建平台代售的模式，房源锁定期结束后，旧房没卖掉，购新协议自动失效，定金立即原路返回。这可以让参与活动的二手房业主没有后顾之忧，同时，从中介和新房购买两方面给予购房者让利，这种模式也值得尝试。”业内人士指出。

湖南存款余额突破8万亿元

今年一季度新增存款3271亿元



扫码看视频

三湘都市报4月25日讯 今天，中国人民银行湖南省分行召开新闻发布会，通报2024年一季度湖南省金融运行基本情况。记者从会上获悉，

截至今年一季度末，全省金融机构各项存款余额突破8万亿元；贷款余额比年初增加3013亿元，为历史同期次高水平。

一季度末，全省金融机构各项存款余额较年初增加3271亿元，余额达到80945亿元，同比增长8.2%，增速高于全国平均水平0.6个百分点。其中，个人存款余额突破5万亿元关口，达到50054亿元，占各项存款余额的61.8%，同比增长11.7%，较各项存款增速高出3.5个百分点。

一季度末，全省金融机构各项贷款余额7.2万亿元，同比增长9.7%，增速高于全国平均水平0.5个百分点。多年以来，我省贷款余额增速持续高于全国平均水平，目前这一态势仍在保持。具体来看，一季度贷款余额比年初增加3013亿元，为历史同期次高水平。其中，企事业单位贷款余额49万亿元，占各项贷款余额的67.4%，同比增长12.4%，高于各项贷款增速2.7个百分点。总体来看，当前企事业单位的信贷需求较为旺盛，金融机构对企事业单位的信贷投放也强劲有力。

同时，我省信贷投放结构持续优化。

制造业贷款继续高速增长。一季度末，全省制造业贷款余额同比增长21.6%，高于全部贷款增速11.9个百分点，增速已连续14个月高于20%。

涉农贷款较快增长。一季度末，全省涉农贷款余额2.3万亿元，同比增长11.7%，高于全部贷款增速2.0个百分点；一季度新增1200亿元，占全部贷款新增的39.8%。

普惠领域贷款增速高于各项贷款平均水平。一季度末，全省小微企业贷款同比增长17.4%；民营企业贷款同比增长13.9%，增速同比提高2.1个百分点。

企业信用贷款增速保持高位。一季度末，全省企业信用贷款余额同比增长24.7%，增速同比提高1.4个百分点。

■文/视频 全媒体记者 潘显璇