

# 住房“以旧换新”可获1%的购房补贴

长沙发布楼市新政 单套最高补贴3万元 7月14日起施行,有效期一年



扫码看视频

7月14日,长沙市住建局等12部门联合印发《关于进一步优化房地产发展措施的通知》(以下简称《通知》)。其中明确,本市家庭或个人出售自有住房后,一年内购买新建商品住房的,可按新房总价1%申领购房补贴,单套最高3万元。

其实不仅仅是长沙,今年重庆、南京、南通等地均推出了此类政策,积极推动住房“以旧换新”,满足居民改善性购房需求。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚  
通讯员 陈佳蓉 刘丽

政策:可按新房总价1%申领补贴,单套最高3万元

据悉,该《通知》是在全面落实《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的基础上,重点围绕购房补贴政策优化、多子女家庭购房支持、存量土地盘活等十个方面推出的举措,以进一步激发市场活力,推动长沙房地产市场平稳健康发展。

首先,《通知》提出了实施“以旧换新”购房补贴。本市家庭或个人出售自有住房后,一年内购买新建商品住房的,可按新房总价1%申领购房补贴,单套最高3万元,推动新房与二手房市场良性互动,助力改善居民居住品质。

《通知》针对多子女家庭,如生育二孩及以上且子女未成年的家庭购买新建商品住房,在拟购住房所在区县(市)已有住房的,套数认定核减一套,按核减后的套数认定标准执行住房信贷政策。

《通知》提出稳步推进房票安置,在实施货币化安置的基础上,鼓励各区县(市)根据实际情况,在城中村及城市危旧房改造中灵活运用房票安置。

在满足公共服务设施和基础配套设施承载力,且尊重购房业主意愿和综合考虑开发企业需求的前提下,《通知》明确支持商业项目经审批后可进行规划修改,适当降低商住比,盘活存量土地资源。

《通知》提出,将加大存量商品房收购力度,通过市场化手段盘活闲置房源,转化为保障性住房或人才住房,并探索“租购一体、先租后购”的保障模式。

《通知》要求加强房地产金融支持,通过实施房地产“白名单”、创新“存贷挂钩”机制等举措,满足房地产企业合理融资需求。

同时,《通知》自2025年7月14日起施行,有效期为一年。同时,市直相关部门将结合实际情况进一步细化对应举措。长沙市住建局相关负责人表示,通过供给端、需求端、政策端协同发力,将进一步稳定市场预期,确保长沙房地产市场持续平稳健康发展。

此前,在2024年4月18日,长沙市住建局就已印发《关于支持居民购买改善住房的通知》,长沙市范围内“以旧换新”购买新房可按“认房不认贷”政策,享受首套房首付比和按揭利率优惠,购买新房申请住房公积金贷款的,在原有基础上上调最高贷款额度,同时不再审查购房者资格条件。此次1%补贴政策是在原有政策基础上的进一步优化与补充。

影响:新房、二手房市场联动将加强

政策的出台,与长沙当前房地产市场的现状紧密相关。

据中指研究院数据,2025年长沙上半年商品住宅成交均价为12671元/平方米,2024年为12734元/平方米。整体房价小幅下跌,市场交易活跃度有待提升。当前居民住房需求已从“有没有”向“好不好”转变,以小换大、“以旧换新”等改善型需求正成为市场主流。

对于长沙推出的“以旧换新”补贴政策,长沙梅溪湖一项目营销负责人刘先生称,该楼盘140平方米以上的改善户型,有近三分之一客户是“卖旧买新”,“补贴实施后,市场看好短期会有提振作用,能在一定程度上促进购房需求释放,客户可能更有意愿出手。”

“以旧换新补贴1%政策的推行,将对长沙房地产市场产生积极影响。”业内人士指出,一方面,该政策将进一步刺激改善性住房需求的释放,加强新房、二手房市场联动。二手房市场上,持有老旧住房的业主置换积极性将提高,加快二手房流通;新房市场则会迎来更多客源,促进新房销售。另一方面,有助于提升房地产市场的活跃度,稳定市场预期,推动房地产市场向更加健康、可持续发展的方向。同时,也可能带动装修等相关产业链的协同发展。



7月11日下午3时许,中影翰海数字影城(中山亭店)开映当天的首场电影。

通讯员 蒋培蓉 摄

## 气温飙升,好避暑的影院却“遇冷”

长沙有影院已悄悄取消工作日上午场



扫码看视频

三湘都市报7月14日讯 “除了有大环境的影响,最近确实也没有发现特别好看、合胃口的电影。”近日,在万达影城(开福万达广场IMAX店),26岁的长沙观众周女士和朋友相约,走进已经近半年时间未曾进过的电影院。

截至目前,暑期档已有约100部电影定档,然而三湘都市报记者走访发现,在气温飙升,市民们纷纷寻求避暑好去处之时,包括中影翰海数字影城(中山亭店)、芒果国际影城(东风店)等在内的长沙部分影院,已经悄悄取消了工作日的上午场次。

【现象】一边创票房最快达到300亿元新纪录 一边有影院已悄悄取消上午场

数据显示,截至7月8日11时38分,2025年度票房(含预售)突破300亿元,创下中国影史近五年来年票房最快达到300亿元的新纪录,且快于2024年28天。

其中,得益于春节档《哪吒之魔童闹海》《哪吒2》现象级爆发,2025年上半年总票房冲高至292.31亿元,同比增长22.9%,接近疫情前历史峰值。但是,后续乏力明显——2月单月票房160.9亿元(占上半年55%),刷新历史纪录,可后续4个月票房均不足20亿元,作为暑期档开局的6月仅19.1亿元,创十年新低。

“目前有部分影院确实是这个情况,因为上午观影人数很少,就取消了上午场次。”中影翰海数字影城(中山亭店)工作人员向记者介绍,“我们大概是从今年3月份开始取消工作日上午场的。”现场,记者观察到,11日下午3时许,一场电影即将开始时,该影院约10人人场,而在万达影城(开福万达广场IMAX店),入场人数也只有大约18人。

【业内人士】市场依赖头部电影上升到新高度 观众偏向选择大制作电影

来长沙旅游的广东人李先生告诉记者,“明显感觉到我今年观影的次数有所减少,在春节的《哪吒2》《哪吒之魔童闹海》后,基本上我去影院看到每场电影的观众都是5个左右,也不多。”由于曾经在影院兼职过,李先生对观影人数的变化也比较敏感。“可能因为今年好看的电影很少,影片质量不高。”同时,李先生还认为,“和广州相比,长沙影院的影片选择少一些,每个场次的价格也贵一点。”

数据显示,在春节档市场大热后,虽有多部优质影片带动市场,呈现环比上升状态,我国影院总量突破1.3万家创新高,但3—6月电影市场大盘整体降温,场均人次跌至2—4人,单影院放映场次同比锐减889场,0人空场率高达40%。

三湘都市报记者注意到,近年来,影院中的年轻人数量明显减少,使得电影行业普遍担忧年轻观众群体的流失。在记者采访过程中,数位25岁左右的观众都表示,进影院频次减少的主要原因是未发现特别吸引他们的电影,“好看的电影少了”。

业内人士表示,内地市场对头部电影的依赖已经上升到新高度,观众只会选择《哪吒2》《唐探1900》这样的大制作,必须有密集的动作、喜剧元素,《水饺皇后》《猎金游戏》能拿到现在的业绩,属于好结果了,其他电影如果主演名气小、商业类型不强,在市场中更难有立足之地。随着短视频、微短剧等娱乐多元化形式的兴起,小说、电影、电视剧等相较而言已成为一种“深度阅读”,观众的观赏习惯逐渐发生了改变。同时,业内人士也指出,电影院的观众数量有所减少,并不意味着人们对电影的兴趣消失,数据显示,与10年前影院观影频率相当,电影观众正在从过去的影院观影向网络观影倾斜。

■文/视频 全媒体记者 叶竹  
通讯员 蒋培蓉 刘雅杰 易婷婷