

# 万亿家装赛道!多地出招撬动旧房焕新

业内:近一年来,老房翻新、局部改造需求持续攀升,长沙装修企业布局存量市场



名匠装饰对湖南一存量房进行改造的前后对比。

受访者 供图



扫码看视频

随着《扩大消费“十五五”规划》明确提出要更好满足居民住房消费需求,近期山东、珠海等多地接连出台新政,通过财政补贴释放政策红利,鼓励居民开展既有住宅整体装修、局部改造,进一步激活存量住房消费潜力。

这些政策将带来哪些影响?湖南是否会跟进推出相关政策?8月5日,记者进行采访了解。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 蔡珺慧 江丽纯

## 全国多地率先落地差异化扶持政策

为撬动存量住房消费,全国多地已率先落地差异化扶持政策。

7月28日,珠海市住房和城乡建设局等四部门联合印发《关于倡导“旧房焕新·整体装修”促进行业优质服务的通知》,大力推广家庭整装,引导装修企业推出多档次一站式整装套餐。当地明确,居民开展旧房整装,可依规提取住房公积金、申请家装消费信贷,同步叠加家电以旧换新相关补贴权益,多渠道降低居民翻新成本。

山东印发《关于实施房屋品质提升工程加快推进“好房子”建设的通知》,围绕七大维度推出20条细化举措,鼓励居民开展既有住房整装、局部升级改造,倡导精细化微更新理念,同时建立房屋安全体检、质量保障等机制,规范存量装修市场秩序。

此外,广西南宁自8月1日起实施公积金装修提取新政,房龄满5年住房区分局部翻新、全屋全面翻新两类标准,提取上限分别为5万元、20万元。

记者了解到,目前湖南暂未推出针对居民自有住房装修的专项现金补贴政策,但早已围绕城市更新、住房提质、便民改造搭建起配套支撑体系。在城市更新层面,持续推进老旧小区改造、片区更新等重点工程,明确支持居民自主开展老旧住房更新改造,鼓励老旧住宅原拆新建、功能升级。此外,湖南多地推出了装修贷款或提取政策。常德最高可贷60万元,贷款额度不超过装修总费用的85%;湘西土家族苗族自治州最高可贷30万元,重点支持适老化、适儿化改造及绿色节能装修。

## 长沙装修行业有望进入存量市场

事实上,早在去年,商务部等部门办公厅印发的《关于做好2025年家装厨卫“焕新”工作的通知》中,就已明确提出:各地要重点聚焦绿色、智能、适老等方向,支持个人消费者开展旧房装修、厨卫局部改

造,以及购置居家适老化改造所需的物品和材料。

“未来,新房增量越来越少,但家装的需求量是恒定的,因为一个房屋装修的生命周期是10—20年,旧房翻新、局部改造都有着巨大需求。”名匠家装集团董事长何建林认为,家装行业发展与房地产行业发展的关联性正在逐步脱钩,转向存量房市场是不争的事实。

何建林表示,就名匠的业务情况来看,老房翻新、局部改造的业务量正稳步增长。和去年同期相比,2026年相关业务增量约为20%。他还指出,参考北上广深的行业发展规律,未来长沙装修行业有望进入存量市场,存量房装修占比可能达到70%—80%。

“政策红利撬动了旧房翻新、适老化改造等细分赛道的增量,改写了家装行业以新房装修为主的传统格局。”湖南嘉宝家居有限公司总裁童艺表示,市场需求的持续迭代,已经直观体现在企业业务结构的调整革新中。近一年来,家居市场里旧房二次装修、局部改造的消费需求持续攀升,公司相关业务的流量占比实现了显著增长;目前线上渠道的旧房改造流量占比已达28%,同比提升13个百分点,充分印证了存量翻新赛道的强劲增长势能。

针对湖南本地市场发展态势,童艺表示,如果湖南落地旧房装修补贴及各类便民惠民举措,企业可凭借成熟的场景化定制设计与全案落地交付能力,精准匹配本地老旧小区改造、家庭居住升级需求,持续挖掘存量家装市场的长期发展价值。

一边是国家层面持续释放家装焕新的明确信号,一边是长沙旧房改造需求连年走高,面对旺盛的本土存量改造需求,湖南是否会跟进出台专项家装焕新政策?业内人士分析,随着“十五五”扩消费政策持续落地,后续全国各省市或将陆续出台旧房焕新专项政策。湖南存量住宅基数庞大,改造需求充足,未来有望结合本土楼市特点,推出更精准的存量住房装修扶持举措,进一步盘活万亿家装市场。

## 个贷新规实施 借钱不再算“糊涂账”

长沙已有银行严格落实



扫码看视频

8月1日起,国家金融监督管理总局、央行联合发布的《个人贷款业务明示综合融资成本规定》正式实施。新规要求,不论是银行、消费金融公司还是线上平台,只要做个人贷款,均需向借款人展示综合融资成本明示表。除已明示的成本项目外,贷款人及其合作机构不得向借款人收取其他与贷款相关的任何息费。

连日来,记者走访长沙多家银行网点发现,新规执行进度参差不齐,有网点已严格落实,也有网点暂未推出明示表。

## 新规要求统一明晰年化利率,拒绝隐性收费

新规核心逻辑是“先明账,再借钱”,意在破解贷款市场信息差营销乱象。过去部分个人贷款业务中,工作人员口头宣传低利率,与实际合同的利率不一致。不少产品打出“日息万三”的宣传,或只讲月供多少,不披露全部综合成本,若叠加隐性收费,借款人最终成本可能远超预期。

新规相当于一份借贷“明白纸”,强制所有贷款机构把全部成本写清楚,杜绝“低息引流、隐性消费”套路。线下办理个人贷款,机构需要在签约前向借款人列明收费项目、收费标准、贷款期限、还款安排等关键信息。各类费用需要合并核算,统一展示年化综合融资成本。除贷款利息外,分期手续费、担保费、增信服务费、捆绑保险费等全部纳入统计。逾期罚息也必须单独列明,杜绝机构依靠看似低廉的日息、月息误导营销。

## 有银行已严格设置综合融资成本明示表

8月4日,记者在长沙银行(大学城支行)看到,柜台旁告示公示了个人贷款正常履约年化综合融资成本上限,其中包括个人消费贷款和个人经营贷款的年化利率上限为12%,合作类互联网贷款年化利率上限是18%。个人住房按揭贷款五年期以下的上限为一年期LPR+0.5%,五年期以上为五年期以上LPR+0.5%。

工作人员告诉记者,“目前网点已严格落实新规,确认贷款时会出示具体明示表,列明年化利率、还款方式等关键条目,需要客户签字确认才能进入后续环节。”

记者走访中发现,也有银行未设置单独的明示表,主要通过合同、还款计划书等披露信息。中国农业银行(长沙麓山支行)工作人员说,“面签时会出示类似于合同的明示表。”中信银行(长沙芙蓉支行)工作人员则表示,个贷产品“信秒贷”在手机银行申请,费用均在合同中载明,但不会有单独的明示表。该行肖经理介绍:“贷款会有还款计划书,其中明确标注本金、利息、总金额及每月还款金额。”

## 仍有银行暂未落实或在过渡期

同时,部分银行呈现“线上先行、线下待更新”的过渡状态。中国工商银行(长沙松桂园支行)工作人员称,网点暂未接到正式通知,但线上贷款申请已有成本明示环节,一般通过页面弹窗展示,或由工作人员发送文件后,借款人在App内完成签署。

记者在走访中也发现,少数银行线下网点暂未完成新规落地。交通银行(长沙松桂园支行)工作人员称,暂未听说明示表。招商银行(长沙松桂园支行)工作人员则表示明示表仅针对企业贷款,不适用于个人贷款业务。■文/视频 三湘都市报全媒体记者 全若楠 通讯员 颜瑞 张舒