

临汾市人民政府办公室

临政办函[2024]27号

临汾市人民政府办公室

关于开展住房“以旧换新”工作的通知

各县(市、区)人民政府,临汾经济开发区管委会,市直有关部门:

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,更好满足人民群众对优质住房的新需求,进一步完善住房供应体系,建立“新旧”市场联动机制,促进我市房地产市场平稳健康发展,结合我市实际,经市政府同意,现就开展住房“以旧换新”工作有关事项通知如下:

一、总体要求

按照“政府支持、市场运作”的原则,认真贯彻落实《临汾市人民政府办公室关于促进房地产业良性循环和健康发展的实施意见》(临政办发[2022]21号)精神,用好用活十八条政策工具箱,鼓励有意愿参与住房“以旧换新”(包含以旧换新、以小换大、以远换近、以差换优等各类换购情况)的房地产开发企业通过收购、委托出售及租赁群众旧房,助力群众购买商品房,实现“以旧换新”,更好地满足群众改善性住房消费需求,改善居住条件。鼓励房地产开发企业给予购房优惠,房地产租赁企业、房地产经纪机构、房地产估价机构、商业银行为群众换购住房提供优质低价服务,推动

“新旧”住房买卖联动,共同为房屋换购赋能,促进房地产业良性循环和健康发展。

二、参与对象

(一)本市行政区域范围内出售或出租符合上市条件的旧房并购买新建商品住房的自然人或其直系亲属。(以下简称换购人)

(二)自愿参与住房“以旧换新”的房地产开发企业、房地产租赁企业、房地产经纪机构、房地产估价机构、商业银行。

上述企业向临汾市房地产行业协会报名,名单由临汾市房地产行业协会经过筛选后持续向社会公布。

三、换购模式

“以旧换新”换购方式由相关当事人平等协商选定,可采取以下方式进行换购:

(一)直接换购

鼓励房地产开发企业收购换购人原有的房屋,由换购人选定房地产开发企业商品房房源并缴纳认购金,签订认购协议。房地产开发企业与换购人协商确定换购人原有房屋价值,实行各作各价,补齐差价。对原有房屋不能确定交易价格的,双方可以共同委托房地产估价机构进行评估,以评估价作为交易价。

(二)委托换购

由换购人、房地产开发企业、房地产经纪机构签订三方协议,换购人选定房地产开发企业商品房房源并缴纳认购金,旧房委托房地产经纪机构在约定时限内予以出售,出售旧房价款用于支付

购买新房的购房款,多退少补。

(三) 租赁换购

换购人选定房地产开发企业商品房房源并缴纳认购金、签订认购协议。房地产开发企业、房地产租赁企业按照市场租金以年为单位整租旧房,并签订长期租赁合同,租金用于支付购买新房的购房款。

四、换购流程

(一) 提出申请

有意愿出售、出租旧房购买新房的换购人,向参与“以旧换新”活动房地产开发企业、房地产租赁企业提出申请。

(二) 核查旧房

房地产开发企业、房地产租赁企业收购、租赁旧房的,采取现场核查的方式,对旧房权属、位置、面积、户型结构、水电气暖配套设施等情况进行评价,确定房屋是否可以参与“以旧换新”。

(三) 认购新房

1. 经核查同意的,换购人选定商品房房源并签订认购协议、缴纳认购金,不能确定交易价格的与房地产开发企业、房地产租赁企业协商共同选择房地产估价机构对旧房市场价值或市场租金进行评估,确定收购、租赁价格。

2. 委托房地产经纪机构出售旧房的,换购人与房地产经纪机构约定旧房出售价格和代售时限,签订房屋代售居间协议,由房地产经纪机构按照相关规定办理代售;换购人选定房地产开发企业

商品房房源并签订认购协议、缴纳认购金。

(四) 磋商换购

换购人与房地产开发企业、房地产租赁企业平等磋商,磋商达成一致的签订住房“以旧换新”协议和商品房买卖合同。房地产开发企业、房地产租赁企业以磋商后的旧房收购房款或租金抵顶支付商品房购房款,换购人将旧房移交房地产开发企业或房地产租赁企业。

委托房地产经纪机构出售旧房的,旧房出售资金用于支付商品房购房款。达成换购意向的,不动产登记部门、房地产主管部门按照相关规定,对新旧房屋予以限期锁定,并根据换购结果,予以解除锁定。

(五) 不动产登记

房屋换购后,交易双方办理不动产登记手续,按规定各自承担相应税费。

因旧房在约定时限内未完成出售及未磋商一致等原因无法完成“以旧换新”的,房地产开发企业无条件退还换购人缴纳的新房认购金。换购交易达成的,评估费用由换购人承担;交易未达成的,评估费用由房地产开发企业、房地产租赁企业承担。

五、支持政策

对参与住房“以旧换新”的房地产开发企业,其开发建设项目符合相关融资政策的,可纳入白名单给予融资支持。积极推进房屋产权登记颁证清零,确保旧房具备“以旧换新”条件。

六、相关要求

(一)房地产开发企业、房地产租赁企业要制定“以旧换新”优惠方案,对商品房价格优惠额度、品质承诺、房源意向金标准、交房期限等作出明确并公示。

(二)房地产经纪机构要制定优惠方案,通过线上线下多种方式优先推广旧房出售,缩短旧房出售周期,中介费用应给予一定优惠。

(三)参与住房“以旧换新”的商业银行要为换购人提供当前市场最优的利率和首付比例方案,提供“绿色通道”,加快放款速度。针对归还旧房贷款的客户,优先办理提前还款业务。

(四)房地产开发企业、房地产经纪机构和商业银行要结合各自行业特点,通过各种方式积极主动宣传住房“以旧换新”活动及具体优惠。

(五)各级住建部门协调指导房地产开发企业加大“以旧换新”新建商品房价格优惠力度,引导房地产租赁企业、房地产经纪机构、房地产估价机构等第三方服务机构为住房“以旧换新”提供优质低价服务,进一步提升市场活跃度,促进房地产市场平稳健康发展。

本通知自印发之日起施行,根据施行情况适时调整。



(此件公开发布)