

南平市建阳区住房和城乡建设局
南平市建阳区财政局
国家税务总局南平市建阳区税务局
南平市建阳区教育局
南平市建阳区自然资源局
南平市住房公积金管理中心建阳管理部
国家金融监督管理总局建阳监管支局

文件

潭建综〔2024〕27号

关于印发《建阳区促进房地产市场 “以旧换新”实施办法》的通知

区直有关单位：

经区政府同意，现将《建阳区促进房地产市场“以旧换新”实施办法》印发给你们，请抓好贯彻落实。



南平市建阳区住房和城乡建设局



南平市建阳区财政局



南平市建阳区教育局



国家税务总局南平市建阳区税务局



南平市建阳区自然资源局



南平市住房公积金管理中心建阳管理部

国家金融监督管理总局建阳监管支局



2024年5月31日

建阳区促进房地产市场“以旧换新”实施办法

为进一步激活建阳管辖城区存量房（以下简称二手房）市场和新建商品房市场，支持群众“以旧换新”等改善性住房需求，促进我区房地产市场供需匹配，加快优质商品房供应，逐步形成房地产一、二级市场联动与梯次消费效应。同时探索通过“以旧换新”的方式推进农村房屋置换城里房屋，改善农村村民居住条件。结合我区目前实际情况，决定在建阳管辖城区开展“以旧换新”活动，具体实施办法如下：

一、参与对象

1. 房地产开发企业提供优质新建商品房房源，供换（新）购群众选择（房地产开发企业入库报名时间为本办法印发之日起至6月10日）。

2. 房地产经纪机构（在我区拥有2家及以上连锁门店，员工人数不低于20人，且无不良记录的）为换（新）购群众提供销售服务（房地产经纪机构入库报名时间为本办法印发之日起至6月10日）。

3. 有意愿参与“以旧换新”活动，购买（或出售）新建商品房、二手房的单位及个人（二手房房源申报6月15日起先行开展线下办理，6月25日转为线上平台办理）。

二、活动方式

由南平市建阳区城市建设投资集团有限公司（以下简称城投集团）开发建设全区二手房“以旧换新”综合服务信息化平

台（以下简称信息平台），用于筹集、发布市场待售的二手房房源和提供换房群众可选购的新建商品房房源、为各方提供全流程综合信息服务以及换房成功后提交购房补助资金申请。在建阳区原有的房地产交易平台上增加该模块，由城投集团负责落实及相关经费支付。

本方案所称“以旧换新”是指：在规定的时限和建阳管辖城区区域范围内的二手房产权人，将产权明晰的二手房（含住宅和非住宅）通过“信息平台”售出后，由本人、配偶或未成年子女在建阳管辖城区范围内购入新建商品房（含住宅和非住宅）的市场行为。

三、操作流程

1. 换（新）购群众通过“信息平台”选定意向购买的新建商品房，同时登记待售二手房信息；换购房源支持一换一、一换多，或多换一、多换多，即：一套二手房换购一套新建商品房或多套新建商品房，或多套二手房换购一套新建商品房或多套新建商品房。选定意向的新建商品房总价不得低于待售二手房成交价格的80%。

2. 房地产开发企业、房产经纪机构和换（新）购群众共同签订“以旧换新”三方协议，换（新）购群众向“信息平台”缴纳相应的购房意向金2万元/套，由城投集团进行资金监管，确保换（新）购群众的资金安全及所选中房源保证。如置换成功后，该意向金将直接转入换（新）购群众在“信息平台”选定意向的新建商品房房地产开发企业预售资金监管账户。

3. 房产经纪机构根据“以旧换新”服务协议在约定期限内帮助换（新）购群众通过“线上线下”多渠道销售二手房。

4. 若二手房在换（新）购群众向“信息平台”缴纳购房意向金后 60 天内成功售出，则换（新）购群众须在完成不动产转移登记后 7 个工作日内完成意向新建商品房房源的网签，否则该意向金将直接转入换（新）购群众在“信息平台”选定意向的新建商品房房地产开发企业账户作为违约补偿金；若二手房在约定期限内无法成功售出，则“信息平台”应及时退还换（新）购群众购房意向金，同时解除“以旧换新”协议，换（新）购群众无需承担违约风险。

5. 鼓励企事业单位、社会主体结合自身发展规划和经营方向，在“信息平台”选择合适的二手房源进行收购，实施微改造后用于职工宿舍、居家式旅馆、民宿等运营，盘活闲置住房资源，打造多元化住房市场。二手房收购款直接转入换（新）购群众在“信息平台”选定意向的新建商品房房地产开发企业预售资金监管账户。

6. 鼓励农业转移人口在“信息平台”购买新建商品房或二手房。

7. 二手房完成不动产转让登记、新购商品房买卖合同网签并缴交契税后，购房人可向城投集团申请购房补助，城投集团初审后，由区住建局进行复审。复审通过后由区住建局向区财政局申请拨付资金，根据审核结果将资金拨付给城投集团，再由城投集团根据“信息平台”审核结果发放给购房补助申请人。

四、优惠政策

1. 叠加享受已有政策。参与“以旧换新”活动的群众，可同时享受我区现行的购房补贴政策。

2. 鼓励降低买卖双方交易成本。二手房成功售出后，鼓励加入“信息平台”的经纪机构可适当降低收取不超过2%的二手房销售佣金。

3. 降低开发商交易成本。换（新）购群众与房地产开发企业网签成功后，房地产开发企业须向“信息平台”支付2000元/套服务费。

4. 给予购房补助。换（新）购群众完成意向新建商品房房源购买，并完成契税缴纳的，在原有购房补贴的基础上再给予购房款1%的购房补助，使用房票购房可再叠加房票金额1.5%的购房补助。在“信息平台”购买二手房，并完成契税缴纳的，给予购房款1%的购房补助。由区财政统筹安排1000万元“以旧换新”购房补助资金，按申请时间顺序发放。补助资金全部申请完毕后，区住建局根据成效提请政府议定政策延期或终止。

5. 给予退税优惠。对出售二手住房已缴纳的个人所得税，按财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》规定的时间内予以退税优惠。

6. 给予首套房认定。换（新）购群众在建阳城区（含武夷新区）仅有一套住房的，且已在“信息平台”登记待售二手房信息，新购住房的个人住房商业贷款可按首套房认定。

7. 加大公积金支持政策。提高住房公积金贷款额度，全面

推行“带押过户”、支持公积金异地贷款、提取公积金支付首付款等业务，积极支持“以旧换新”购房者的改善性购房需求。

8. 保障农业转移人口随迁子女平等接受义务教育。将农业转移人口进城购房人员随迁子女纳入义务教育保障范围，保障农业转移人口进城购房人员随迁子女以流入地公办学校为主接受义务教育。凭所购房屋《不动产权证书》或商品房网签备案合同、购房发票、完税凭证，按照区制定的招生政策予以照顾。

9. 畅通交易登记渠道。房产交易部门对办理房屋“以旧换新”网签备案的“即来即办”、不动产登记部门和商业银行通过“带押过户”、公积金管理部门通过“提取住房公积金支付首付款”等方式，及时高效办理交易和不动产登记手续。

五、部门职责分工

为加强对我区房地产市场“以旧换新”工作的组织领导，成立南平市建阳区房地产市场“以旧换新”工作专班，在区政府领导下开展工作，由区住建局牵头统筹，区财政局、税务局、教育局、自然资源局、市住房公积金管理中心建阳管理部、金融监管总局建阳监管支局、城投集团等共同配合开展工作，具体职责分工如下：

区住建局：设立房地产交易绿色通道，做好网签备案服务等相关交易手续。

区财政局：鼓励国有企业结合自身经营发展实际，收购适合的二手房源，落实好相关财政补贴政策。

区税务局：落实好相关交易环节税、费征免或退税工作。

区教育局：指导制定相关就学招生政策。研究制定“以旧换新”群众凭所购房屋《不动产权证书》或商品房网签备案合同、购房发票、完税凭证义务教育阶段就学招生政策。

区自然资源局：设立绿色通道，快速办理不动产登记手续。

市住房公积金管理中心建阳管理部：落实住房公积金提取及贷款相关工作。

金融监管总局建阳监管支局：督促金融机构落实好首套住房个人住房信贷政策。

城投集团：开发建设全区二手房“以旧换新”综合服务信息化平台，用于筹集、发布市场待售的二手房房源和提供换房群众可选购的新建商品房房源、为各方提供全流程综合信息服务以及换房成功后提交购房补助资金申请。对接房地产开发企业和房地产经纪机构，筛选新建商品房房源、优质二手房源，形成待购商品房房源库和待售二手房房源库。

以上办法自印发之日起施行，有效期至2024年12月31日。实施过程中，区直相关部门应按照职责，及时配套出台必要的具体实施细则；如遇上级政策调整，按上级政策执行；本区原有政策文件内容与本文不一致的，以本文为准。相关事宜由区住建局负责解释。