

附件：

大冶市商品住房“以旧换新”工作方案（试行） （征求意见稿）

市政府相关部门，各房地产开发企业、房屋中介机构：

为有效支持居民改善居住需求，加快存量住房与新建商品住房置换，促进住房健康消费，保持房地产市场平稳健康发展，根据国务院、省有关政策文件精神，现结合我市实际，决定在我市推行商品住房“以旧换新”工作，特制定如下方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央、国务院和中共湖北省委、省政府关于促进房地产市场平稳健康发展的各项决策部署，积极探索房地产发展新模式，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，紧紧把握房地产市场供求关系的新变化，通过实施商品住房“以旧换新”政策措施，更好地满足居民改善性住房需求，盘活带动存量住房市场，推动我市房地产市场高质量发展。

二、工作原则

（一）平等自愿，公开公正。将群众利益放在首位，支持居民“以小换大”“以旧换新”，改善居住条件，激发市场活力。充分满足居民换购住房意愿，建立公开、高效、透明

的住房“以旧换新”机制，确保把好事办好、实事办实。

（二）市场运作，灵活便利。通过多方共同合作，市场化运作，搭建信息平台，精准匹配供需，降低交易成本，采取灵活多样、高效快捷的操作方式，实现居民旧房“放心卖”、新房“优先买”。

（三）政策激励，优化服务。以构建房地产发展新模式为出发点，制定完善住房“以旧换新”政策操作流程，加大政策奖补力度，减轻居民换购压力。设立绿色快捷通道，畅通产权转移登记，加快房产置换效率，促进房地产市场良性循环。

三、适用对象及条件

我市城区范围内拥有商品住房的居民，且需满足下列条件：

（一）居民个人征信正常，无不良贷款记录。

（二）居民旧有住房应为成套，产权清晰，无抵押、担保、查封和权属纠纷的商品住房，建筑面积 144 m² 以内，不含自建住房、商业、办公、公寓等。

（三）居民旧有住房使用年限为满 5 年以上、25 年以内（房屋竣工交付时间以不动产权证登记为准，并以办理旧有住房转让日期作为参照时间），且可满足融资贷款需求。

（四）拟换购的旧有住房范围为：东至金湖大道（包括水岸新城、英才佳园、两湖天地、嘉泰金海岸小区）；南至青龙路以北；西至城西路（包括冶勘花园、中卫小区、天子湖小区）—罗家桥大道—七里界路—大冶大道以东；北至大

棋路以南（详见大冶市商品住房“以旧换新”旧有住房收购范围表）。

（五）一套旧有住房可置换一套或多套新建商品住房，多套旧有住房同时也可以置换一套新建商品住房，且置换的新建商品住房总价不低于旧有住房总价的1.2倍。

四、房源选定

换购的新建商品住房房源为大冶市城区城东北片区、熊家洲片区范围内于2023年1月1日以后办理商品房预售许可手续，且房地产企业同意参与商品住房“以旧换新”政策，并与湖北光谷东好房子置业有限公司签订商品住房“以旧换新”协议的项目楼盘。

五、享受政策

对2024年10月21日前“以旧换新”置换新建商品住房的，可按照大冶市住建局等七部门印发的《关于推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（冶建〔2023〕4号）文件规定，对购买首套新建普通商品住房的，享受相应的购房房款补贴；对置换面积在144m²以内的新建普通商品住房且已缴纳契税的，享受100%契税补贴；对已缴纳的个税予以退税优惠，并享受增值税计税价格的1%补助。符合生育购房奖补政策的，叠加享受生育购房奖补。

六、操作方式和流程

申请换购对象向湖北光谷东好房子置业公司提交商品住房“以旧换新”住房申请，并委托湖北光谷东好房子置业

公司指定的房屋中介机构代为销售，代售期限 60 天，对代售期限内已销售的，由申请换购对象直接向房地产企业购买新建商品住房；对代售期限内未成功销售的，由湖北光谷东好房子置业公司直接收购，并按下列流程操作：

（一）信息登记

申请换购对象向湖北光谷东好房子置业公司提交以下资料：

1. 申请换购对象身份证、旧有住房不动产权证复印件；
2. 申请换购对象与房地产企业达成购房初步意向协议；
3. 需要提交的其它相关资料。

（二）旧房查验

湖北光谷东好房子置业公司对申请换购对象个人信息及旧有住房位置、套型、面积、产权清晰情况（有无抵押、担保、查封、权属纠纷）及房屋使用年限等进行现场查验。对经查验符合收（换）购条件的，进入评估程序。

（三）价格评估

湖北光谷东好房子置业公司组织评估机构对申请换购对象旧有住房进行价格评估，出具《房屋评估报告》。

（四）旧房转让

申请换购对象与湖北光谷东好房子置业公司签订“以旧换新”置换协议，办理旧有住房转让手续。湖北光谷东好房子置业公司向申请换购对象出具《购房券》（《购房券》资金额度占购买新建商品住房价格的 50%比例），补齐旧有住房转让价款。

（五）购买新房

申请换购对象凭《购房券》同房地产企业签订《新建商品住房买卖合同》，按照约定补交购房款差额。

（六）兑付结算

房地产企业每月将“以旧换新”对象名单、《购房券》金额汇总后提交湖北光谷东好房子置业公司，湖北光谷东好房子置业公司按季度将《购房券》款额拨付给房地产企业。

七、保障措施

（一）**强化组织领导。**成立大冶市商品住房“以旧换新”工作专班，具体负责我市商品住房“以旧换新”日常工作，工作专班要进一步健全工作机制，细化服务流程，实现精准高效、方便快捷服务。相关职能部门要密切配合，整体联动，形成工作合力，确保我市商品住房“以旧换新”工作有序推进。

（二）**明确职责分工。**市住建局负责做好我市商品住房“以旧换新”工作的组织协调、督促指导以及新建商品住房房源选定、契税补贴资金的兑现工作；市财政局负责做好契税补贴资金的筹集工作；国家税务总局大冶市税务局负责做好个税退税、增值税补助发放工作；市资规局负责旧有住房转让手续办理工作；国家金融监管总局大冶市支局负责指导、协调各商业银行办理旧有住房融资、新购商品住房贷款工作，提供相关优惠利率贷款服务；公积金大冶分中心负责为“以旧换新”对象新购商品住房提供公积金贷款服务；湖北光谷东好房子置业公司负责做好旧有住房收购、融资以及《购房

券》发放、《购房券》款项拨付等工作。

（三）注重宣传引导。常态化开展好政策宣传、普及推广、答疑解惑、信息收集等工作，通过大冶政府网、今日大冶、云上大冶等平台 and 微信、抖音等新媒体，全方位、多角度做好政策宣传，让符合条件的群体都能了解政策、享受红利。同时，要把握宣传尺度，制定应急预案，防止炒作，避免形成不良社会舆论，应对突发舆情管控。

本通知自印发之日起施行，至2025年 月 日结束，有效期一年，如国家法律法规政策有最新规定，从其规定。本政策由住建局负责解释。