



聊城晚报



聊城日报社 出版
2025年12月16日 星期二 乙巳年十月廿七

LIAOCHENG WANBAO

国内统一连续出版物号:CN 37-0049
今日8版 第5879期

卖旧换新 收旧换新 拆旧换新

山东:住房以旧换新有三种模式

12月12日,山东省住房和城乡建设厅召开新闻通气会,对十部门近日联合印发的《关于住房“以旧换新”的指导意见》进行解读。《意见》旨在打通新房、二手房市场,持续释放住房领域消费需求。

当前,我省房地产市场正处于深度调整阶段,群众住房需求正从“有没有”转向“好不好”,改善住房条件的需求潜力仍然较大。但受二手房交易周期长、资金压力大等因素影响,群众换购新房需求未能有效释放。省住房城乡建设厅副厅长麻鹏飞表示,《意见》总结提炼各地实践经验,通过建立规范有序的换新模式,提出金融支持措施、完善服务流程等方式,缩短交易周期,打通市场置换不畅的堵点,缓解换房资金压力,将有效促进住房以旧换新,推动住房消费健康发展。

三种模式破解“卖旧”焦虑

换房子最担心什么?“旧房卖不出去,新房不敢定”或者“新房定了,旧房却卖不掉”。

《意见》提出“卖旧换新、收旧换新、拆旧换新”三种模式。针对传统的“卖旧买新”,支持房地产经纪机构推广“帮卖”,由房产经纪机构、房企与购房者签订三方协议,如旧房按期售出,则置换流程推进;若未在规定时间内售出,则由房地产经纪机构联合房企“兜底收购”或退还

新房意向金。

“收旧换新”模式提出政府主导、房企主导和其他主体主导三种实施路径,鼓励各类主体按照市场化原则收购二手房,可通过双方协商、第三方机构评估等方式合理确定收购价格。其中,由政府主导收储辖区内的普通商品住房,可用作保障性住房、长租房、人才公寓等。由房企主导的,购房群众先行支付新房首付,旧房房款可直接抵顶剩余新房房款。

“拆旧换新”模式鼓励各市一项目一策推进老旧住房自主更新、原拆原建,对符合规划的老旧住房,允许在资金平衡的前提下补齐公共配套设施,甚至允许新增建筑面积不计入容积率。

加大换新购房补贴力度

换房之难,还难在换房成本高。《意见》打出组合拳,推动“降本增效”。

真金白银的补贴直接减轻负担。《意见》提出降低交易成本的两方式。一是加大换新购房补贴发放力度,鼓励各市结合本地实际,对出售自有住房并购买新房的群众发放以旧换新补贴。二是鼓励企业加大换新支持力度,支持房企在依法依规前提下,给予换房人优惠,引导中介机构为换房人降低服务费用。

省住房城乡建设厅总经济师尹枝俏介绍,目前,枣庄、东营等8市出台发放以旧换新补贴支持政策;济南对出售自有

住房并购买济南新建商品住房的,给予最高10万元补贴。

在金融支持方面,我省将拓宽住房公积金使用范围,开展二手房“带押过户”业务,以旧换新购房者,再次申请公积金贷款购买新建商品房时,可核减一次公积金贷款次数。

省自然资源厅总规划师朱潇举例介绍,如王女士想要以旧换新,但是旧房子有60万元的公积金贷款,如果在传统模式下交易旧房子,需要先筹集60万元“过桥资金”把旧房子的贷款还清、解除抵押后才能办理过户,资金压力大、办理周期长。但通过公积金“带押过户”,王女士不用提前筹集这60万元的资金,在办理过户时买家可申请新公积金贷款,公积金中心用买家的新贷款偿还王女士的旧贷款,余额用于支付购房款,免去了“提前筹集资金偿还贷款”的烦琐程序,办理周期大幅缩减。

此外,我省还将创新金融支持产品,引导金融机构开发专项金融产品,鼓励商业银行为企业发放住房租赁团体购房贷款。

制定二手房价格评估细则

房屋置换,无论是“先卖后买”还是“先买后卖”,都在一定程度上存在着周期长、不确定性高、流程烦琐等现实痛点。

《意见》提出要优化“一站式”服务,推动在旧房评估、新房选购、贷款审批、合同签订、税费缴纳、登记办理等各环节实现信息共享和业务协同,最大限度减少居民“多头跑、反复问”。

针对大家普遍关注的旧房价格,我省将完善旧房评估服务机制,指导各市结合本地实际,制定二手房价格评估细则,形成统一标准规范,为二手房交易提供制度支撑。同时,推行多元化评估方式,推广“双盲”评估、轮换评估或多机构评估模式,打造公开、可追溯、多方监督的二手房价格评估体系。

在网签备案环节,允许居民先定新房,待旧房完成转移登记后再办理新房网签。

尹枝俏介绍,临沂城投集团打造“焕新购”品牌,25天即可完成全部手续过户,已成交431套;泰安探索构建“房产服务一体化”体系,打造房产一体化服务大厅,设立494家“以旧换新”代办点,提供旧房销售和新房置换服务。

此外,《意见》不仅考虑了购房者,更兼顾市场可持续性。鼓励旧房“微改造+功能升级”再售、支持旧房用于发展租赁住房,既盘活了存量资产,又完善了住房保障体系,将实现民生改善与市场健康发展的双赢。

据12月13日《大众日报》



12月14日,高新区顾官屯镇兴隆村顾乡咖啡店,店主刘洋将现制咖啡递给顾客。

这家由90后聊城小伙刘洋与白俄罗斯妻子安娜共同经营的小店,融合咖啡、烘焙、农家美食与土特产代售,成为中外文化交流的小阵地。依托省级齐鲁样板片区创建,顾官屯镇引入乡村振兴合伙人模式,落地民宿、手造工坊新业态,以文旅融合为笔,绘就乡村可持续发展的鲜活图景。

本报记者 孙文辉 摄

