

赣州市人民政府办公室文件

赣市府办字〔2024〕64号

赣州市人民政府办公室关于 印发赣州市商品住房“以旧换新”实施方案 (试行)的通知

各县(市、区)人民政府,市政府各部门,市属、驻市各单位:

《赣州市商品住房“以旧换新”实施方案(试行)》已经市政府同意,现印发给你们,请结合实际,认真抓好落实。



2024年8月15日

(此件主动公开)

赣州市商品住房“以旧换新”实施方案 (试行)

为进一步激活存量住房和新建商品住房市场，支持群众“以旧换新”等改善性住房需求，根据《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（赣市府办字〔2024〕56号）（以下简称《若干措施》）要求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、参与对象

（一）参与“以旧换新”活动，有意愿出售旧房（商品住房）并购买新建商品住房（注：均为已建成新建商品住房，下同）的居民个人。

（二）为“以旧换新”收购居民旧房、提供新建商品住房房源的房地产开发企业、住房租赁企业、物业服务企业及国有平台公司等市场主体。

（三）为“以旧换新”提供中介服务的房地产经纪机构。

二、活动流程

（一）发布信息。参与“以旧换新”的房地产开发企业、住房租赁企业、物业服务企业及国有平台公司可通过县（市、区）信息平台、指定网站或房地产经纪机构等方式，发布参与途径、定向房源、“以旧换新”操作流程等信息。居民可通过以上方式了解定向房源信息，并提交旧房信息。

（二）双向选择。房地产开发企业、住房租赁企业、物业服务企业或国有平台公司选定收购（包销）的旧房房源；换房人根

据发布的新建商品住房房源信息选定意向购买的新建商品住房。

（三）签订协议。换房人与房地产开发企业、住房租赁企业、物业服务企业或国有平台公司协商一致后，签订旧房收购（包销）协议，并与新建商品住房房源所属的房地产开发企业、国有平台公司签订新建商品住房认购协议。采用包销方式的，可设定不少于 90 天的“解约保护期”。在“解约保护期”内旧房未售出的，换房人可与房地产开发企业、国有平台公司解除新建商品住房认购协议，换房人无需承担违约责任。

（四）完善手续。换房人与房地产开发企业、住房租赁企业、物业服务企业或国有平台公司签订二手房买卖合同，并及时办理旧房过户手续。换房人与房源所属房地产开发企业或国有平台公司签订新建商品住房买卖合同。

三、政策支持

（一）在 2024 年 7 月 26 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对换房人购买新建商品住房的（以合同网签为准），若所购买的新建商品住房面积大于出售旧房面积，由属地财政以个人购买新建商品住房面积及房款为参照，对与旧房相等面积部分给予对应房款 1.5% 的消费补贴，再对超出部分面积给予对应房款 0.75% 的消费补贴（不与《若干措施》第一条重复享受）；若所购买的新建商品住房面积小于或等于出售旧房面积，按照《若干措施》第一条给予消费补贴。

（二）在 2024 年 7 月 26 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对房地产开发企业、住房租赁企业、物业服务企业及国有平台公司等

市场主体收购居民旧房的，由属地财政按企业收购旧房发票注明的购房款总额的 1.5% 给予消费补贴。

四、其他事项

（一）出售旧房与购买新房须主体一致，出售的旧房须在该房首次不动产权登记之日起满 5 年以上。

（二）对换房人购买新建商品住房进行补贴须同时具备以下两个条件：

1. 收购旧房须交易完成并办理不动产权证。
2. 购买新建商品住房合同网签备案并缴纳契税。

（三）各县（市、区）政府可结合本地实际，制定本地住房“以旧换新”操作细则，住建、不动产登记、财政、税务、行政审批等部门为“以旧换新”提供便捷服务，优化简化补贴发放流程，实行免申即享。

（四）各县（市、区）政府要加强过程监督和抽查检查，避免出现骗取补贴等违法行为，一经发现，须全额退还补贴并移送相关部门严肃查处。

抄送：市委办公室，市纪委监委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，赣州军分区，市委各部门，市中级人民法院，市检察院，群众团体，新闻单位。

赣州市人民政府办公室秘书科

2024 年 8 月 16 日印发
