



烟台住房“以旧换新”政策来了

明年元旦启动,单套最高可补贴8万元

权威发布

三种模式可以选择

本报(YMG全媒体记者 杨健)12月29日,烟台市人民政府新闻办公室举行烟台住房“以旧换新”新闻发布会。烟台市住房和城乡建设局党组成员、烟台市住房保障和房产交易中心主任张帅介绍,《烟台市住房“以旧换新”工作试行方案》和《烟台市优化购房消费政策措施》于明年1月1日起正式实施。

住房“以旧换新”方案总体遵循市场化原则,居民出售旧房、购买新房以市场化交易为前提,通过优化办理流程、强化部门协同、提供政策支持等举措,切实缩短居民换房周期、降低居民购房成本。市民可根据各自情况分别选择“收旧换新”“卖旧买新”和“拆旧换新”三种模式参与活动。

《烟台市优化购房消费政策措施》聚焦“政府补贴、公积金支持、配套优惠”三大方面,通过政府补贴真金白银降低换房成本,通过公积金支持多措并举减轻市民购房压力,通过配套优惠构建全链条消费让利礼包。

明年1月1日至12月31日,参加“收旧换新”的居民,给予新建商品房成交价和二手房成交价差额1%的政府补贴,最高不超过3万元;对于参加“卖旧买新”的居民,给予新建商品房成交价的1%的政府补贴,最高不超过3万元。全市补贴总金额为6000万元。

购买列入团购房源的新建商品房的居民,可申领一张面值2万元的购房优惠券。全市补贴总金额4000万元。购买列入多代多孩房源库的本市多代多孩家庭,可申领面值1万元的优惠券。二孩家庭可申请1张优惠券,三孩及以上家庭可申请2张优惠券,多代家庭可申请1张优惠券。每个家庭共限领3张。全市补贴总金额为1500万元。

上述补贴按照“总量控制、先到先得”的原则,试行期结束或额度用完后即截止。金融机构为收购居民二手房用于长期租赁的企业提供租赁住房贷款支持,贷款期限可达25年以上,利率最低为3%左右。同时我市设立3000万元租赁住房贷款贴息资金,对上述租赁企业提供每年1%、最长5年的贷款贴息。

住房“以旧换新”活动期间,全市还将通过拓宽公积金提取范围、推行代际互助、提高贷款月还款占比、提高贷款额度、核减公积金贷款次数等举措,减轻换房人的购房压力。鼓励房地产开发企业、经纪机构、家装等市场主体推出购房优惠、中介费折扣、家电满减等组合让利活动,打造从购房到安居的惠民消费生态圈。

岁末是市民看房、选房、买房的高峰期,近年来多次出台住房消费政策“组合拳”的烟台,如约在2025年末掷下最重一子——市民翘首以盼的住房“以旧换新”新政正式施行进入倒计时。

明年起,市民可根据自身情况,选择多种方式参与“以旧换新”,还能通过“解约保护期”等方式灵活进行交易;符合相应标准的三代内直系亲属的旧房,均可参与“收旧换新”;全市统筹安排总计1.15亿元的各项专项支持资金,参与“收旧换新”和“卖旧买新”均可享受单套最高3万元补贴,优惠券与补贴券可叠加使用,最高每套可“直省”8万元之多……

多种方式供换房市民“对号入座”

买新换旧,是市民改善居住条件的普遍方式。截至12月中旬,烟台挂牌二手房已突破6万套。缩短换房周期、降低购房成本,无疑是“以旧换新”目标所在。针对不同市民的实际需求,住房“以旧换新”提供了多种可选模式。

“住房‘以旧换新’业务,属于租赁公司与换房人之间基于自愿原则的市场化交易行为。”烟台市住房和城乡建设局党组成员、烟台市住房保障和房产交易中心主任张帅介绍,“收旧换新”模式由收旧主体(房地产开发企业或第三方企业)直接收购换房人(居民)持有的二手房(住宅),收购款用于抵扣换房人购买的新建商品房(住宅)房款,可通过两种方式展开。一种情况下,可以由房地产开发企业作为收旧主体,按照市场化原则收购换房人(居民)二手房,销售其开发的新建商品房,并对收购的二手房进行运营、处置;二手房销售所得资金,可用于抵顶换房人新购商品房房款。

另一种情况下,则可由各类企业作为第三方收旧主体,按照市场化原则收购换房人的二手房,销售与该企业签订“以旧换新”合作协议的房地产开发企业所开发的新建商品房,并对收购的二手房进行运营、处置。二手房交易过程按照市场化原则,以评估机构评估价格为参考,最终成交价格由收旧主体与换房人协商确定。

“卖旧买新”的市民,也可以选择两种方式参与活动:第一种便是换房人自行出售二手房,并购买新建商品房。另一种则是由中介机构、房地产开发企业与换房人签订三方协议,中介机构优先推动换房人二手房销售。需要注意的是,换房人与房地产开发企业或中介机构签订《卖旧买新协议书》或《新建商品房买卖合同》时,应明确帮卖、补贴券、定向购房优惠券使用、兑付及“解约保护期”等事宜。新建商品房可设立不少于60天“解约保护期”,若二手房在约定时间内售出,则按约定流程办理新建商品房购买手续;若未售出,换房人可无条件解除新建商品房认购协议。

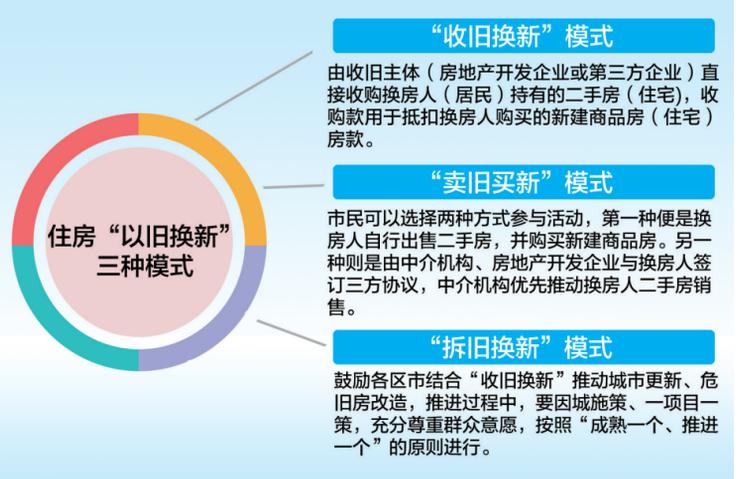
除“以旧换新”和“卖旧买新”外,烟台市还将探索“拆旧换新”模式,鼓励各区市结合“收旧换新”推动城市更新、危旧房改造,推进过程中,要因城施策、一项目一策,充分尊重群众意愿,按照“成熟一个、推进一个”的原则进行。

三代内直系亲属旧房均可“以旧换新”

目前,市级已确定蓝天城投集团旗下企业烟台城市城兴房屋租赁有限公司作为收旧主体,黄渤海、莱山、福山、莱阳也明确了收旧主体,鼓励更多区市、企业参与。符合哪些条件的房屋在“收旧”之列?

“参与‘收旧换新’的房屋,需要同时满足区域、房龄、权属、配套等基础标准。”烟台城市建设投资集团有限公司副总经理安费刚说。以市直各区为例,芝罘区主要收旧范围为德润快速路以东、芝罘莱山交界处以西、幸福南路—北马路—滨海北路以南、港城大街以北;福山区主要收旧范围为聚福路以东、河滨路以西、永达街以南、永安街以北;莱山区主要收旧范围为芝罘莱山交界处以东、华庭路—蓝海路以西、滨海中路以南、北关路以北;牟平区主要收旧范围为西郊路以东、通海路—春海路以西、颐悦街以南、荣乌高速以北;蓬莱区主要收旧范围为钟楼北路以东、海市西路以西、仙境路以南、北关路以北;黄渤海新区主要收旧范围为贵阳大街以东、泰山路以西、滨海路以南、北京南路—嘉陵江路以北;高新区主要收旧范围为华庭路—蓝海路以东、海澜路以西、滨海中路以南、火炬大道以北。

在房龄上,“收旧”房龄原则上不超过25年(即2000年1月1日后竣工备案),核心区域标准可由收旧主体适当调整;权属上要求



还将探索“拆旧换新”模式,鼓励各区市结合“收旧换新”推动城市更新、危旧房改造,推进过程中,要因城施策、一项目一策,充分尊重群众意愿,按照“成熟一个、推进一个”的原则进行。

在国有土地上合法建造、取得不动产权证(自建、小产权房除外)的住宅,不存在产权纠纷、居住权纠纷、限制交易等情形;物业服务以及水电气暖等配套设施应完备。具体到置换环节,二手房总价不高于新购商品房总价的65%;支持一套或多套二手房置换一套或多套新建商品房;允许三代内直系亲属的旧房参与置换。

如果参与活动的市民住房满足上述条件,租赁公司与换房人共同在评估机构库中选取三家评估机构,并随机抽取一家开展旧房评估,租赁公司对评估机构出具的评估报告及评估价格进行评审,参照评审核定后的价格,与换房人协商确定最终交易价格。操作流程则分为5步:1.换房人登记旧房,选定意向新房。2.换房人报名登记、提交资料。3.租赁公司安排验房、签订验房确认单、评估、双方协商确定交易价格。4.租赁公司、换房人、新房开发企业三方签订相关协议、公示后交易。5.办理旧房过户及新房网签手续。

“卖旧买新”适用条件也在发布会上得到明确。“卖旧”的二手房应为国有土地上取得不动产权证,产权清晰(自建、小产权房除外)、不存在限制交易情形的住宅,不限区域、年限,需在购买新建商品房(住宅)前完成二手房交易及不动产登记。而烟台行政区域内依法可进行销售,不存在查封等限制交易情形的新建商品房,均可参与“买新”。

1.15亿专项资金助市民“应省尽省”

既要满足居住品质提升的需求,更要让市民“应省则省”,参与住房“以旧换新”,可以享受哪些真金白银的优惠?烟台市财政局经济建设科科长李大卫介绍,住房“以旧换新”活动

权威发布

城市能级「再跃迁」

本报(YMG全媒体记者 杨健)昨日下午,烟台市人民政府新闻办公室召开《烟台市综合交通体系规划(2023—2035年)》和《烟台市政基础设施综合规划》情况新闻发布会。烟台市自然资源和规划局党组书记、局长刘增贵就未来城市运行发展、市民生活息息相关的综合交通及市政基础设施有关规划情况进行了介绍。

《烟台市综合交通体系规划(2023—2035年)》聚焦烟台综合交通领域在战略布局、运行效能、服务保障等方面的短板与不足,从市域和中心城区两个层面系统制定方案,更好地满足对外联通、市内畅通等多元服务要求,全力构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通运输体系。在市域层面,该项规划聚焦航空、港口、铁路、公路四大重点领域,全面提升烟台在全国及东北亚区域的交通枢纽地位。升级航空枢纽,拓宽对外开放通道;优化港口布局,打造国际物流枢纽;织密铁路网络,强化区域辐射能力;完善公路体系,保障群众出行便捷畅通。在中心城区层面,重点从城市路网、公共交通、慢行系统、停车设施等四大领域发力,优化城市交通结构,构建高效路网,打通交通堵点、难点;升级公共交通,优化客运枢纽功能;完善慢行和旅游交通,规范停车管理。

《烟台市市政基础设施综合规划》全面践行韧性城市、绿色低碳、协同高效等新发展理念,破解市政领域统筹不足、多头管理瓶颈,补齐设施短板、提升服务能级,推动“规建管”全周期协同闭环。系统整合14项市政专业规划,以全域一张网体系建设为牵引,聚焦水循环、能源保障、防灾减灾、综合统筹四大核心系统,为烟台打造现代化国际滨海城市筑牢基础支撑。

规划建设横跨七区百公里快速主轴

市内3A及以上景点300米内均有公交站

未来10年,烟台城市交通和基础设施将是哪种景象?崭新出炉的《烟台市综合交通体系规划(2023—2035年)》和《烟台市政基础设施综合规划》逐一给出答案——到2035年,适时启动烟台蓬莱国际机场二跑道建设,全市铁路总里程将达到1200公里,1小时内通达胶东经济圈各市;现状G228通道升级改造为百公里快速主轴,新建多条快速通道有效“缓堵”;七大供水分区实现互联互通,建成横贯四区的城市供热主轴,兜起市民“稳稳的幸福”。

作为全国及东北亚区域的交通枢纽,未来10年,烟台如何“破圈”?《烟台市综合交通体系规划(2023—2035年)》分别从航空、港口、铁路、公路等领域列出了满满干货。

刘增贵介绍,未来10年,烟台将致力打造区域性枢纽机场,适时启动烟台蓬莱国际机场二跑道建设,推进城区接驳转换集疏运工程,构建“空陆联运”高效衔接体系,统筹推进通用机场规划布局。推进芝罘湾港区大宗货运功能疏解,优化西港区、蓬莱东港区、龙口港区、莱州港区的功能定位,加快蓬莱东港区、龙口港区等疏港铁路建设。

铁路、公路同样前景可期——预计到2035年,全市铁路总里程将达到1200公里;规划预控渤海海峡跨海通道登陆条件,将烟台中心城区打造为国家东部沿海大通道的核心枢纽。规划形成“四横六纵”高速公路网,完善“四横两纵”普通国道、“五横九纵两纵”普通省道布局,实现县级单元直连直通、对外运输高效顺畅。

10年之后,市民出行将是哪种景象?“届时,市民跨区域出行将实现1小时通达胶东经济圈各市,2小时直达省会济南,3小时畅联京津冀、长三角、大湾区等全国核心城市群,1日可达世界主要城市。市民出行选择更丰富,时间成本大幅降低。”烟台市规划设计院院长孙岩松表示。

《烟台市综合交通体系规划(2023—2035年)》聚焦烟台城市空间“长”的核心痛点,实施快慢分层布局,打通组团间联系“大动脉”,适配组团“散”的分布特点,优化跨组团路网衔接,加强组团间干路与组团内部道路衔接。

按照规划,烟台将建设“一轴一横三纵”快速路,总里程达到180公里。规划“一横一纵”I级主干路,有效改善芝罘老城区对外交通便捷性。突破河流、山体、

道5条,有效缓解“瓶颈地段”交通压力;规划新增次干路及I级支路1400公里,I级支路及以上等级的路网密度提升到每平方公里6.27公里,城市交通微循环进一步畅通;同时细化II级支路(街坊路)建设控制要求,确保整体路网密度不低于每平方公里8公里。

“烟台中心城区核心交通痛点是东西跨度大、组团间联系不畅,跨区通勤效率低、局部交通拥堵。”烟台市自然资源和规划局党组成员、副局长、新闻发言人马超表示,针对“痛点”,烟台将构建城市快速路和I级主干路(主线连续)共同组成的城市道路骨架,依托G228国道外移契机,将现状G228通道升级改造为贯穿蓬莱、开发、福山、芝罘、莱山、高新及牟平各区的百公里快速主轴,从根本上解决东西向跨区通勤距离远、通行慢的结构性问题,大幅缩短组团间时空距离。完善I级主干路作为快速路系统的补充,规划布局塔山北路(东段)—观海路、环海路—大海阳路—机场路两条“一横一纵”I级主干路,强化核心板块联动,承担片区间快速联系功能,提升跨组团交通承载力。

着眼补齐组团间交通衔接短板,烟台还将规划340公里II级主干路,承担各板块片区间中长距离联系以及与快速道路、对外出

入口衔接功能;规划827公里III级主干路,承担相邻片区及片区内部中短距离联系功能。届时,将实现“10分钟上快速路、20分钟上高速、30分钟到对外枢纽”的目标。

与市民生活息息相关的公共交通、慢行和旅游交通、停车管理等,也在《烟台市综合交通体系规划(2023—2035年)》中逐一明确。

刘增贵介绍,到2035年,烟台将形成以市域(郊)铁路等轨道系统为骨干、常规公交为支撑、其他公交方式为补充的公共交通系统。近期,通过完善500公里公交专用道,布局27处公交枢纽、43处停车场、96处首末站,提升常规公交服务水平。打造“四主八辅多点”综合客运枢纽格局,推进传统公路客运站与高铁站整合,枢纽与公共交通、步行和非机动车逐步实现无缝衔接。打造具有国际滨海城市特色的旅游交通体系,合理组织旅游公交线路,实现市辖区3A级及以上景区公共交通站点300米全覆盖。

供水、燃气、热力等市政基础设施,事关城市正常运行,事关民生城市安全、韧性、宜居防线,多个事关城市的“大项目”在《烟台市市政基础设施综合规划》中逐一浮现。

打造“多源一网、多源互补”供水格局,实施莱山水厂等6座水厂扩建改造,新建南水北调水厂等5座水厂;推进樱花大街等跨区域主干管网连通项目,实现七大供水分区互联互通。扩建辛安河等7座污水处理厂、新建八角等5座污水处理厂,显著提升污水处理能力与资源化利用水平。将城市防洪标准提升至“百年一遇”,构建全域联动、高效应对的防洪排涝防线。

YMG全媒体记者 杨健



新闻深1

新闻深1