



市民生计关大计 百姓事情牵真情

烟台明年试行住房“以旧换新”

三种模式可参与,单套最高补贴8万元

本报讯(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市住房“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。

“以旧换新”三种模式

“收旧换新”模式

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。

“卖旧买新”模式

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。

“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。

补贴券发放时间

明年1月1日起至12月31日

申领渠道

通过烟台住建公众号-烟台市住房“以旧换新”平台进行实名制申领。

有效期

首轮集中投放补贴券2000张,之后每15天投放一轮。补贴券有效期至下次集中发放前一日24:00,到期后未通过烟台市住房“以旧换新”平台完成申报的补贴券,将自动收回并重新发放。

参与“收旧换新”房屋标准

需要同时满足区域、房龄、权属、配套等基础标准

“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。

权属要求

在国有土地上合法建造、取得不动产权证(自建房、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。

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。

真金白银补贴

参加“收旧换新”

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**

参加“卖旧买新”

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**

全市补贴总额为**6000万元**

购买列入群团购房源的新建商品房

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
1张优惠券

三孩及以上家庭
2张优惠券

多代家庭
1张优惠券

全市补贴总金额**1500万元**

优惠券与补贴券可叠加使用
单套补贴最高**8万元**

七区“收旧”范围

○芝罘区 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、港城东大街以北

○福山区 聚福路以东、河滨路以西、永达街以南、永安街以北

○莱山区 芝罘莱山交界处以东、华庭路-蓝海路以西、滨海中路以南、轸大路以北

○高新区 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

○牟平区 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 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 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

公积金4大便利政策

提取范围扩大

本市贷款购买新建商品住房的,购房首付款提取与偿还购房贷款本息提取的范围,由购房人及配偶扩大到购房人、配偶、父母及子女。

可贷额度提高

贷款申请人计算贷款额度上限时月还款额不得超过申请家庭收入的比例,由之前的**50%**调整为**60%**

本市青年人及新市民家庭利好

购买首套自住住房时,住房公积金个人住房贷款额度不再与个人住房公积金账户缴存余额挂钩。

核减贷款次数

符合条件的“以旧换新”购房者,在旧房使用了公积金贷款的情况下,再次申请公积金贷款购买新建商品房时,核减一次公积金贷款次数。