

新乡市住房“以旧换新”实施细则(试行)

为促进新乡市房地产市场平稳健康发展，推动商品房“以旧换新”工作有效落地，明确操作流程，规范各方行为，保障群众权益，特制定本实施细则。

第一条 总则

1.本细则是《新乡市住房“以旧换新”工作方案》（以下简称《工作方案》）的具体操作规范，旨在明确实施主体、申请条件、操作流程、支持政策兑现等关键环节的具体要求。

2.本细则适用于《工作方案》中规定的实施范围内，符合条件且自愿参与“以旧换新”的个人产权人。

3.坚持“政府引导、群众自愿、政策支持、市场运作”原则，确保公开、公平、公正。

第二条 实施主体及职责

1.指定主体：明确由新乡市国城建设发展有限公司（或其子公司）、新乡新投保障性住房有限公司（或其子公司）作为本次“以旧换新”的官方实施主体，具体负责旧房收购、资金结算、与新房开发企业对接等核心业务。

2.社会资本参与：鼓励具备相应资质和资金实力的房地产开发企业、经纪机构等社会资本，在实施主体统一组织、监管和规则框架下，积极参与房源推荐、客户服务、信息咨询等工作，形成市场化运作合力。社会资本参与的具体模式和要求，另行制定

并公布。

3.主体职责：

实施主体：负责制定并公布具体操作规程；设立受理窗口（或线上平台）；审核申请资料；组织旧房现场勘查；委托并支付第三方评估费用；确认评估结果；签订收购协议；支付收购款项；办理旧房过户；协调新房网签；落实相关支持政策（如补贴发放）；建立房源信息库并动态更新；定期向市住建局报告工作进展；制定风险防控预案。

社会资本（若参与）：需严格遵守实施主体制定的规则，提供真实、准确的服务信息，不得误导申请人，不得额外收取不合理费用，配合实施主体完成相关工作。

第三条 申请条件细则

申请人及旧房需同时满足以下条件：

1.房屋性质与权属：旧房须为位于红旗区、牧野区、卫滨区、凤泉区、新乡国家高新技术产业开发区、新乡经济技术开发区、平原示范区范围内的成套住宅；已取得合法有效的《不动产权证书》（或《房屋所有权证》）；申请人须为旧房不动产权证书上记载的产权人。如为共有产权，所有共有产权人须共同申请并到场办理相关手续。

2.房屋年限：自房屋竣工验收备案证明文件记载的日期起算，至申请登记之日止，原则上不超过30年。

年限放宽情形：对于群众换新意愿强烈、且形成连片规模（具

体连片标准由实施主体根据实际情况制定并公布)的旧房区域,经实施主体现场核查确认并报市住建局备案后,可适当放宽至30年以上。

3.房屋面积:单套旧房建筑面积原则上不超过144平方米(含144平方米)。

4.产权状态:房屋产权清晰、无争议;无司法机关、行政机关的查封登记、异议登记等限制交易的情形;可依法办理不动产转移登记(过户)。

5.权利负担与租赁关系:

如旧房存在银行抵押、担保、按揭贷款未结清、设立居住权等权利负担,申请人须在签订《二手房收购协议》前,自行负责办结全部解除手续(如清偿贷款注销抵押、解除担保、注销居住权登记等),并提供相应证明文件。

如旧房存在租赁关系(已出租),申请人须在签订《二手房收购协议》前,自行与承租人协商解除租赁合同并完成清退,确保房屋在过户时处于空置状态。申请人须对此做出书面承诺。

6.配套设施:旧房所在小区及周边区域应具备基本完善的公共交通、医疗卫生机构、基础教育机构(幼儿园、小学等)及满足日常生活需求的商业服务设施(菜市场、便利店等)。由实施主体在实地勘查时进行综合评估。

7.置换比例:经第三方评估机构评估的旧房总价,原则上不得超过申请人选定意向新房的合同总价的70%。超出此比例的,

申请人需自行补足超出部分的购房款。此比例作为原则性要求，在签订《旧房收购意向协议》时具体明确。

第四条 实施流程细则

1.提交申请与登记：

受理地点：实施主体设立专门窗口（或线上平台）。

（1）新乡人才社区：新乡人才社区学术交流中心二楼，0373-3186666、13663730902。

（2）国城城市之光：国城城市之光营销中心二楼，0373-3169999、17837372828。

（3）新投·玉兰花园：新乡市西环路与高村路东北玉兰花园接待中心，0373-2267777、18238765327。

（4）公村小区：新乡市平原路与新五街东南公村项目部，15670577079。

提交材料：旧房《不动产权证书》（或《房屋所有权证》）原件及复印件；申请人及共有人身份证明原件及复印件；实施主体要求提供的其他必要材料。

登记：工作人员审核材料，符合条件的予以登记，录入房源信息库。

2.意向选房：

新房目录库：实施主体负责提供建立“以旧换新”新房目录库。库内房源信息（包括项目名称、位置、面积、是否现房、预计交付时间等）应在受理窗口及市住建局公众号实时更新公布。

房源筛选通知：实施主体根据登记信息，依据权属、年限、区域等基本条件对旧房进行初步筛选。对初步符合收购条件的，通过电话、短信等方式通知申请人。

选定意向房与认购：申请人收到通知后，可查阅新房目录库选定意向新房。选定后，与意向新房对应的房地产开发企业签订《商品房认购协议书》，并根据该协议书约定，向开发企业支付认购定金(人民币伍仟元至壹万元整，¥5,000元—¥10,000元)。《认购协议书》中应明确该房源是为“以旧换新”活动锁定。

3.复核评估：

资料复核与实地勘查：实施主体对申请人提交的资料进行详细复核。同时，安排工作人员对旧房进行实地勘查，核实房屋状况、装修、配套设施、是否存在违建等，并与登记信息进行比对，拍摄现场照片。

委托评估：经复核和勘查，确认旧房具备收购条件的，由实施主体和申请人共同从具备资质的房地产评估机构中，选定一家评估机构出具初步评估报告。委托评估协议由实施主体与评估机构签订，评估费用由实施主体承担。

评估要求：评估机构须遵循独立、客观、公正原则，采用市场比较法、收益法、成本法等科学方法进行评估，并在约定时限内出具正式的《房屋价值评估报告》。报告应明确评估价值、评估方法、依据及有效期。

评估费承担例外：若因申请人单方面原因(如主动退出、提

供虚假信息导致评估无效等)导致换购流程终止,则已发生的评估费用由申请人承担。

4.收购确认:

报告送达与确认: 实施主体收到《房屋价值评估报告》后,应在3个工作日内将报告结果告知申请人。

确认时限: 申请人和实施主体须在报告告知之日起15个工作日内,对评估结果进行书面确认。

达成一致: 双方对评估价均无异议后,签订正式的《旧房收购意向协议》。协议应明确旧房最终收购价格、过户时间、双方权利义务、违约责任等核心条款。同时申请人、实施主体和开发企业三方签订相关交易协议。

未达成一致或终止情形: 若任何一方对评估价有异议,可在15日内提出书面异议,双方可进行协商。若自首次就评估价进行洽谈之日起超过10个工作日仍无法达成一致,则流程终止。

发生上述终止情形或洽谈失败,申请人应及时与新房开发企业解除《商品房认购协议书》。开发企业须在解除协议后无息退还申请人所缴纳的全部认购定金。申请人需配合办理解除手续。

5.旧房过户:

协议签订后: 双方在《旧房收购意向协议》约定的时间内,共同前往不动产登记机构办理交易手续。

绿色通道: 申请人可凭相关证明申请通过市住建局与市不动产登记和交易中心联合设立的“以旧换新”绿色通道办理,享受优

先受理、并联审核服务。

物业交接：换房人与实施主体办理旧房物业交接及费用清算：结清房屋所欠水、电、燃气、供暖、物业管理费、车位管理费等相关费用，并按照交易协议中约定迁出原户口。

过户完成：完成网签、缴税、产权转移登记手续，申请人将旧房实际交付给实施主体。

6.新房网签：

签订正式合同：在旧房过户完成后（或按与开发企业约定），签订正式的《商品房买卖合同》。

网签备案：实施主体应协助申请人，配合完成新房的网签备案手续。

后续事宜：按《商品房买卖合同》约定支付新房购房款（收购款可直接抵扣或按约定方式支付）、办理贷款、收房等。

第五条 支持政策兑现细则

1.税费优惠：申请人享受国家、省、市关于居民换购住房的个人所得税退税等税费优惠政策。由税务部门在申请人办理新房契税缴纳和旧房出售个税申报时按规定落实。实施主体提供政策咨询服务。

2.就学衔接（期房）：申请人选购新房为期房，且在新房交付前子女需在原旧房所在学区就读的，凭有效的《旧房收购意向协议》或《旧房收购协议》，经教育部门核实后，可在新房交付前继续在原旧房所在地办理子女入学手续。

3.交易绿色通道：市不动产登记和交易中心设立专门窗口或通道，对持“以旧换新”相关证明文件的过户业务优先办理，精简材料，压缩办理时限。

4.购房补贴：实施主体可向符合条件的换房人提供购房补贴，具体形式及规则可结合开发企业另行公布。

5.便捷服务：实施主体应提供“一站式”或“帮办代办”服务，协助申请人高效完成旧房评估、贷款咨询对接等环节的手续办理。

第六条 旧房处置与利用

1.旧房处置：收购的旧房纳入保障性租赁住房。

2.房源申报：实施主体根据旧房收购进度，每月 10 号可向市住建局集中申报一批纳入保障性租赁住房房源表，经审核后由市住建局出具该批次保障性租赁住房项目认定书。

3.租金定价：保障性租赁住房租金由实施主体结合房源周边市场价格确定，并报市住建局备案，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

4.房源退出：若实施主体需将旧房退出保障性租赁住房系统，应提前三个月向市住建局报备，并于租赁合同结束前三个月通知承租人。

第七条 风险防控与争议解决

1.信息公开：流程、条件、房源、政策等关键信息全程公开透明，接受社会监督。

2.权属风险：严格审核旧房产权状态，要求申请人签署承诺书，明确因产权瑕疵、租赁纠纷等导致无法过户或收购后产生纠纷的，由申请人承担相应责任及赔偿。

3.评估公正：规范评估机构选取和评估行为，评估报告异议处理机制明确。

4.协议约束：明确《商品房认购协议书》《旧房收购意向协议》等各环节协议中的权利义务和退出、违约责任条款。

5.争议解决：参与各方在“以旧换新”过程中发生的争议，应首先通过协商解决。协商不成的，可依法向房屋所在地人民法院提起诉讼，或根据协议约定申请仲裁。

第八条 组织实施

1.牵头单位：新乡市住房和城乡建设局负责整体指导、协调和监督。

2.实施主体：新乡国城建设发展有限公司（或其子公司）、新乡新投保障性住房有限公司（或其子公司）承担具体实施责任，制定更详尽的操作手册并负责执行。

3.协同部门：市财政局、市资源规划局、市税务局、市教育局、市不动产登记和交易中心、相关区政府等按职责分工协同落实政策。

4.宣传引导：各部门及实施主体应加强政策宣传解读，提高群众知晓度。

第九条 附则

1.本细则由新乡市住房和城乡建设局负责解释。

2.实施主体应依据本细则及《工作方案》，细化材料清单、补贴申请表格、协议模板等。如国有平台公司开发企业直接作为实施主体进行以旧换新的，可参照本实施细则，简化后执行。

3.参照执行的县（市）、区，可结合本地实际，依据《工作方案》和本细则精神，制定本辖区的实施细则。

4.本细则自发布之日起与《工作方案》同步试行，试行期一年。试行期间根据实际情况可进行动态评估和调整完善。

附件：新乡市住房“以旧换新”支持政策清单（第一批）

附件

新乡市住房“以旧换新”支持政策清单（第一批）

序号	类别	支持政策	政策依据	责任单位
1	资金	收购的旧房统一纳入保障性租赁住房，各银行业金融机构可按照差异化政策支持原则，创新金融产品，改善金融服务，通过整体授信方式向“以旧换新”政策实施主体投放长期低息贷款。	新建〔2025〕37号关于印发《新乡市住房“以旧换新”工作方案（试行）》的通知	市住建局 市金融局
2	税费	（1）旧房过户环节涉及契税、印花税，其中契税税率3%，印花税万分之五，根据〔财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2023年第70号文件〕，可申请印花税减免；根据〔财政部、税务总局公告2023年第33号文件〕，可申请契税减免。 （2）保障房出租环节涉及增值税、房产税、印花税、所得税，其税率分别为：5%、12%、0.1%、25%，根据〔财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24号文件/财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2023年第70号文件〕，可申请增值税减至1.5%、房产税减至4%、印花税可免征以及同时减免土地使用税。	财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2023年第70号文件 财政部、税务总局公告2023年第33号文件 财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24号文件 财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2023年第70号文件	市税务局、市财政局、市住建局
3	服务	由不动产中心建立二手房过户交易手续办理的“一站式”全流程绿色通道，在市民中心设置以旧换新旧房过户办理专区，明确具体办事流程和办事清单。	新建〔2025〕37号关于印发《新乡市住房“以旧换新”工作方案（试行）》的通知	市住建局 市不动产中心
4	使用	收购非居住存量土地和非居住存量房屋用于保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。	国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见（国办发〔2021〕22号）	市住建局、市资源规划局、市城管局、市供电公司

5	管理	支持实施主体建立线上管理平台系统，移交市住建局管理，委托实施主体对“以旧换新”政策下的保障性租赁住房房源实施运营。	国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见（国办发〔2021〕22号）	市住建局
---	----	-----------------------------------------------------------	--------------------------------------	------