

卖旧买新、以旧换新、拆旧建新

商品住房“焕新” 安庆版操作手册来了！

□ 全媒体记者 江露露

在安庆，房子可以“卖旧买新”“以旧换新”“拆旧建新”了！市人民政府办公室日前印发《商品住房“卖旧买新、以旧换新、拆旧建新”工作方案（试行）》（以下简称《工作方案（试行）》），大力支持居民改善性住房需求，鼓励经纪机构代售、房企直接置换、群众房屋重建等模式，帮助居民卖旧房买新房、以旧房换新房、拆旧房建新房，盘活运营所收购的旧房，解决引进人才、外来务工人员、就业青年等新市民住房问题。

具体如何操作？记者对《工作方案（试行）》进行了梳理。

“卖旧买新”

“卖旧买新”，鼓励房地产经纪机构与开发项目深度合作；鼓励房地产经纪机构受居民委托免费代其出售旧房，帮居民在其合作开发项目认购并锁定房源。开发企业、经纪机构、购房客户三方签订协议，在约定的期限内旧房售出则按正常流程购买新房；若旧房未售出则全额退还新房意向认购金，居民、机构、企业均不承担违约责任。

实施流程

包括报名与登记、签署相关协议、旧房挂牌出售、新房选购与签约等。首先需要房地产开发企业与经纪机构合作，自愿申请参与并报备开发项目所在的住房城乡建设部门备案；随后，全市计划出售二手住房（旧房）并购买新建商品住房（新房）的居民委托房地产经纪机构优先推动其旧房交易，再与其合作的房地产开发企业达成购买新房意向，待旧房成功出售后按约定完成新房交易。

操作规则

期间，鼓励参加“卖旧买新”活动的房地产开发企业承诺，旧房在约定期限内未出售的，购房居民可以无条件“退房退款”，旧房成功售出的为“卖旧买新”居民提供相应的购房优惠；鼓励房地产经纪机构为“卖旧买新”居民提供免费服务，对购房居民的旧房“全力推、优先卖”。

“以旧换新”

“以旧换新”，鼓励有条件的企业，直接收购居民旧房，售房款用于在该企业所开发项目购买新建商品住房；收购的旧房可上市交易，比如，国有企业可作为国有资产运营公司的资产，还可用于政府人才公寓、租赁住房等供应。

旧房的条件和新房的范围

旧房条件为位置交通方便，周边配套齐全；建筑面积144平方米以下、具有独立不动产权证，无抵押、无担保、无纠纷、无违建、无安全隐患的成套房屋。旧房总价款不得高于新购买商品住房总价款的80%。具体实施地域由参与企业界定范围。

新房范围为市城区新建房地产开发项目，政府投资新建安置房小区的剩余可售房源。各县（市）可根据情况自行选定新房范围。

实施流程

其操作由参与的企业具体实施。首先由参与楼盘对有意向的居民家庭进行登记，然后对旧房坐落位置、产权状况，以及质量安全等情况进行核查，并委托评估，根据估价与旧房产权人一起确定旧房回购价，签订“以旧换新”和旧房买卖协议，最后旧房产权人选定新房，签订新房购房协议。

“拆旧建新”

“拆旧建新”，对未列入近期城市总体更新改造计划，居住功能水平较低，居民有改造需求及意愿的居住区，属地政府或有关部门对符合规定的给予放宽容积率、减免建设及办证等相关规费，以及免收水、电、气、通信等入网及增容等经营性收费等相关政策，同时积极争取中央和省级资金支持，鼓励居民作为改造主体，通过自筹资金或自主对外招商合作，自行实施居住区拆除重建，从而提高居住条件。

总体范围和具体范围

其总体范围为未列入近期城市总体更新改造计划，确定不能纳入城市成片开发范围内，不会影响城市经济和社会发展，业主明确自行改造意愿的国有建设用地上D级危房。具体实施范围由各地会同自然资源规划和发展改革、住房城乡建设、土地储备等职能部门确定。

实施流程

包括统一意见、报告申请、方案批准、支持政策、建设安置等。“拆旧建新”首先由社区或物业服务企业组织收集业主意愿，原则上应当经全体业主参与表决同意，同意之后由业主向当地社区、街道办事处申请；各地相关职能部门进行审核，出具审核意见，并附地块规划等有关条件，业主还须自行或委托有关单位编制实施方案，报辖区批准；批准后向相关职能部门和单位申请优惠政策，组织建设并安置。

►良知 温暖 正义 力量

安庆晚报

传播力 / 引导力 / 影响力 / 公信力

一纸风行

国内统一刊号CN34-0074，邮发代号25-122，全年订价196元。

2025年度《安庆晚报》火热征订中！全市各邮政投递部、邮政营业网点均可订阅。

订阅服务热线：

市区：集贤路投递部 5323555 墨子巷投递部 5511018 华中路投递部 5560328
开发区投递部 5349890 十里支局 13909668840 龙山支局 18055606630
县区：怀宁 4611866 太湖 4161013 宿松 7835823 桐城 6209783
潜山 8921241 望江 7170128 岳西 2178758

安庆市新闻传媒中心服务热线：5325918

