

能帮卖能兜底,换房福利来了!我省10部门联合推出利好政策 15条新政打通住房“以旧换新”堵点

记者 王皇 济南报道

支持卖旧换新、收旧换新 拆旧换新可增配公共设施

《指导意见》提出了3种换新模式,明确了推进方、推进方式等落地性指导。

省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长麻鹏飞介绍,“卖旧换新”模式明确支持房地产经纪机构开展“卖旧换新”业务,在约定时间内成功出售旧房的,按约定流程购买新房;未售出的,由机构开展兜底收购或退还意向金。该模式能解决购房者因旧房未及时出售,无法置换新房的问题,同时,通过“帮卖”服务,经纪机构也可提前锁定购房客源,推动新旧住房联动交易,加快去化进程。

“收旧换新”模式提出政府主导、房企主导和其他主体主导三种实施路径,鼓励各类主体按照市场化原则收购二手房,可通过双方协商、第三方机构评估等方式合理确定收购价格。收购而来或自住的“旧房”如何处置?《指导意见》鼓励旧房“换新”再售。鼓励采用“微改造+功能升级”模式,对旧房进行美化装修,提升房屋品质和市场竞争力,提高市场流通性。支持用于发展租赁住房。鼓励各类市场主体结合当地实际和市场需求,将收购房屋改造为租赁用房。鼓励企业探索创新“收储+托管”运营管理模式,委托第三方专业租赁机构开展租赁服务,促进租购并举。收购房资金从何而来?《指导意见》推出了金融支持的三项政策。创新金融支持产品,引导金融机构开发专项金融产品,鼓励商业银行为企业发放住房租赁团体购房贷款。用好经营性物业贷款,允许符合条件的企业,向金融机构申请经营性物业贷款,用作承贷物业在经营期间的装修改造资金或运营维护资金。

“拆旧换新”模式,提出城镇老旧住房原拆原建更新模式,在符合规划和安全要求前提下,允许补齐公共配套设施,新增建筑量不计容积率。《指导意见》鼓励引导各市因城施策、一项目一策推进城镇老旧住房自主更新、原拆原建。优化完善规划设计、产权登记、项目审批、财政支持等方面政策,尊重群众意愿,成熟一个推进一个。

《指导意见》还提出了降低交易成本的两种方式。加大换新购房补贴发放力

12月12日,山东省住房和城乡建设厅举行新闻通气会,发布解读《关于住房“以旧换新”的指导意见》(以下简称《指导意见》)。《指导意见》已由省住房和城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省税务局等10部门联合印发,从丰富“换新”模式、拓宽处置途径、降低换新成本、完善金融服务、优化交易流程与服务、健全风险防控机制6方面推出15条措施,有力打通卖旧买新置换不畅的堵点,缓解换房资金压力,有效促进住房“以旧换新”,实现“想换就能换”。



度,鼓励各市结合本地实际,对出售自有住房并购买新房的群众发放“以旧换新”补贴,激活群众多样化改善性住房需求。鼓励企业加大换新支持力度,支持房企在依法依规前提下,给予换房人优惠,引导中介机构为换房人降低服务费用。

开展二手房公积金贷款 “带押过户”业务

《指导意见》明确拓宽住房公积金使用范围,开展二手房住房公积金贷款“带押过户”业务,“以旧换新”购房者,再次申请公积金贷款购买新建商品房时,可核减一次公积金贷款次数。

省自然资源厅总规划师朱潇介绍,推行二手房公积金贷款“带押过户”中,“带押过户”是指带抵押的房产可以直接办理过户的政策。自2023年起,我省全面推行二手房“带押过户”服务模式,累计办理不动产“带押过户”业务23985件,涉及抵押金额377.65亿元。针对住房“以旧换新”,山东将持续推进二手房公积金贷款“带押过户”,群众在未还清原公积金贷款、不解除抵押的情况下,可以直接办理过户、申请新贷款,节省群众的资金压力和时间成本。“举个例子,比如王女士想‘以旧换新’,但是旧房有60万元的公积金贷款,如果在传统模式下交易旧房,需要先筹集60万‘过桥资金’把旧房的贷款还清、解除抵押后才能办理过户,资金压力大、办理周期长。但通过公积金‘带押过户’,王女士不用提前筹集这60万元资金,在办理过户时买家可申请新公积金贷款,公积金中心用买家的新贷款偿还王女士的旧贷款,余额用于支付购房款,免去了卖家‘提前筹

集资金偿还贷款’的繁琐程序,办理周期大幅缩减。”

同时《指导意见》提出优化“以旧换新”登记服务,企业收购二手房源后可以申请办理转移预告登记,待旧房再次出售时,由企业申请注销预告登记,旧房权利人与旧房购买人共同申请办理转移登记。

朱潇介绍,预告登记是指在还不具备不动产登记条件的情况下,向登记机构申请办理的一种“预登记”。目的是防止房屋所有人在正式过户前将房屋再次出售或抵押,从而保护购房人的利益。在此次推出的住房“以旧换新”政策中,预告登记主要服务于收购旧房的企业。“举个例子,如果一家企业收购了旧房,在还没有找到买家时,旧房处于‘已收购未过户’‘权属待定’状态,可能面临原房主违规抵押、二次出售等风险,给企业带来不必要的经济损失。如果企业办理了预告登记,相当于将旧房暂时登记在收购企业名下,待旧房再次出售时,企业即可注销预告登记,原房主和新买家一起申请办理房屋转移过户。该举措既能避免一房多卖和权属纠纷,也能鼓励更多企业参与到“以旧换新”服务中,让群众有更多的房源选择、更好的服务体验。

“买新再卖旧”也能享退税优惠 允许卖旧房后再网签新房

“今年初我还没卖旧就先买新,结果就没法享受国家的‘先卖旧后买新’的个税返还优惠。”市民张先生说,自己想买的新房源不多,所以开盘就买了。“那时我还没卖掉旧房,就先付首付款定房了,原本想沟通卖旧后再网签新房,但置业顾问天天催,让我1个月要完成网签。因为网签

后才能走房贷的相关流程,说是新房不网签就会影响房企回款。”张先生说自己网签了新房后才卖掉了旧房,没法享受“以旧换新”个税返还政策优惠。

此次《指导意见》推出后,类似张先生这样的“先买新后卖旧”无法享受政策优惠的问题将有新解。省住房和城乡建设厅总经济师尹枝俏介绍,《指导意见》明确优化网签备案服务,在网签备案过程中,购房者与房企可先签订新房买卖合同,待旧房完成不动产转移登记后,再办理新房合同网签备案手续。此举将有效缓解换房群众资金周转压力,避免因旧房未能及时售出而影响新房购置。同时,让购房者能最大限度享受国家出售自有住房并在1年内重新购买住房的个人所得税退税政策。

“目前房屋置换无论是‘先卖后买’还是‘先买后卖’,都存在周期长、不确定性高、资金压力大、流程繁琐等现实痛点。”尹枝俏说,此次推出的《指导意见》在交易模式上,着力提升置换效率。以前,居民需要自行寻找旧房买家,同时还要寻找合适新房,面临着“旧房卖不掉,新房不敢定”或者“新房定了,旧房却卖不掉”的双重焦虑。“以旧换新”模式通过政府引导、市场运作,搭建了一个相对稳定的平台。“我们鼓励房地产经纪机构提供‘帮卖’服务,引入‘兜底收购’机制,将原先分步实施的换房环节一体化推动,大幅缩短了交易周期,让居民‘想换就换、敢换能换’。”她介绍,目前,淄博、烟台等市已先期开展了“卖旧换新”活动,支持中介机构帮卖旧房,完成住房“以旧换新”1200余套;潍坊建立“以旧换新”兜底包销机制,累计完成202套旧房收购,抵顶购房款1.62亿元。

《指导意见》还配套提出优化交易流程和服务。旧房如何公平公正定价?《指导意见》提出完善旧房评估服务机制,指导各市结合本地实际,制定二手房价评估细则,形成统一标准规范,为二手房交易提供制度支撑。推行多元化评估方式,推广“双盲”评估、轮换评估或多机构评估模式,打造公开、可追溯、多方监督的二手房价格评估体系。

在服务体验上,《指导意见》还优化完善了群众办事流程。《指导意见》提出要优化“一站式”服务,推动在旧房评估、新房选购、贷款审批、合同签约、税费缴纳、登记办理等各环节实现信息共享和业务协同,最大限度减少居民“多头跑、反复问”。

走在前 桃大梁·非凡“十四五”

粮食总产连续四年稳定在1100亿斤以上 “十四五”期间,我省蔬菜、肉蛋奶年产量居全国首位

记者 杨璐 济南报道

12月12日,山东省政府新闻办举行“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会,介绍“十四五”时期山东加快推进农业农村现代化情况。山东省农业农村厅副厅长王敬东介绍,“十四五”期间,山东粮食总产连续四年稳定在1100亿斤以上,蔬菜、肉蛋奶年产量居全国首位,水果、水产品年产量居全国第二位,为国家粮食和重要农产品稳产保供大局作出了山东贡献、展现了山东担当。

工作推进中,山东探索建立了具有山东特色的“1+4”农业生产体系。

“1”就是主攻粮食作物大面积单产

提升。坚持“把粮食增产的重心放到大面积提高单产上”,在全国率先启动单产提升行动,创新应用“点面结合、纵横发力”布局打法,纵向上,良田、良种、良机、良法“四良”集成攻关;横向上,小麦、玉米、大豆等多种作物统筹推进;点上,德聊“吨半粮”等省级六大引领区、市县引领片示范带动;面上,平原、山地、丘陵、盐碱地全面提升。今年,全省夏粮生产取得历史性突破,单产水平、总产增量均居全国第一。“十四五”以来,全省累计新增粮食52.68亿斤,相当于多生产了一个粮食主产市全年的粮食。

“4”就是深挖设施农业、畜牧业、海洋渔业、盐碱地综合利用“四大潜力”。坚

持粮经饲统筹、农牧渔并举,向设施农业要食物、向畜禽水产要蛋白、向盐碱耕地要产出。

“十四五”期间,全省设施农业加快向智能化、绿色化、标准化转型升级,智能连栋温室、智慧养殖车间快速发展,老旧设施改造加快推进。蔬菜年产量保持在9000万吨以上,水果年产量稳定在3200万吨左右,桃、大樱桃、生姜、大蒜、平菇、金针菇等产量全国第一。“寿光蔬菜”“烟台苹果”“章丘大葱”等传统优特农产品享誉全国,“邹城蘑菇”“威海无花果”“日照三文鱼”等后起之秀广受欢迎。“寿光模式”在新疆戈壁、西藏白朗焕发勃勃生机,“国信1号”养殖工船在远洋耕海牧渔,“临朐鹅肝”成为美食新贵、

跻身国际市场。

山东深挖盐碱耕地生产潜能,坚持“以地适种”,协同推进盐碱耕地改造提升和后备资源开发利用,德州市2023年建成全国首个百万亩“吨半粮”生产能力示范区;盐碱耕地占60%的东营市,“十四五”期间粮食平均亩产提高了44.4公斤、增幅达到12.5%。推动“以种适地”,山东自主选育的耐盐碱小麦品种“济麦60”,在4.5%盐碱地上亩产达到460.98公斤;希森马铃薯新品系“Z1281”在黄河三角洲亩产超过3000公斤。培优特色农产品,做大做强“沾化冬枣”“黄河口大闸蟹”“南美白对虾”等盐碱地优特农产品。盐碱地破“碱”重生,变身稳产保供“新粮仓”。