

商品房“以旧换新” 实施购房补贴 公积金最高可贷100万

唐山房产新政“组合拳”影响几何?

□ 记者 王雪漫

开展商品房“以旧换新”,实施购房补贴,优化住房公积金贷款政策……近期唐山房地产市场,吹来阵阵“暖风”。

8月23日,唐山市发布优化房地产政策的若干措施,众多房产新政利好叠加,释放满满诚意。

对此,相关业内人士表示,唐山房产新政是促进房地产市场平稳健康发展的又一尝试和探索,标志着唐山迈出房地产“去化存量、优化增量”的重要一步,有助激活消费信心,给市场带来较好的预期。



住房可以“以旧换新”

新政中最令百姓关注的是商品房可以“以旧换新”的方案。按照此前由唐山市住建局、市财政局、市教育局、市人社局、市住房公积金管理中心五部门联合印发的《唐山市促进商品房“以旧换新”工作方案》,我市采取国企平台收购、房企收旧换新和协会联动帮卖等三种模式,稳步推进实施商品房“以旧换新”工作。

国企平台收购模式,即由市安居集团搭建商品房“以旧换新”平台,市安居集团、市文旅集团根据实际情况收购存量住房,在专业评估、双方洽谈的基础上签订收购意向协议。在房企收旧换新模式下,房地产开发企业收购二手住房在其开发项目楼盘“换新”的,收购房源可用于工抵,房地产开发企业、换房群众和工抵单位在平等自愿的原则下,共同达成意向签订《换购抵顶三方协议》,并确定旧房抵值金额。协会联动帮卖模式由唐山市房地产开发协会、市房地产中介服务行业协会联合组织,开发企业、经纪机构、购房者三方联动的方式进行,即购房者与开发企业签订新建商品房意向购买协议,同时与经纪机构签署二手房销售委托协议。

目前,由市安居集团承担的市级住房“以旧换新”平台已经建成,万科、龙湖、中海等国内知名房企和唐山安居集团等本地优秀地产开发企业已入驻平台,展示26个住宅项目,872套、共计10余万平方米住宅。购房群众可通过手机关注“唐山市安居集团有限责任公司”微信公众号登录线上平台,实现房源展示、验房评估、交易过户全链条互动、一站式服务。

市安居集团党委书记、董事长周俊军表示,为切实保障购房群众利益,确保市民安心选房、放心购房,平台制定了以下相关政策。凡通过平台购买新房的群众,若开发企业未能在约定时限内交房(除不可抗的因素外),并延期3个月后仍未交房,平台将负责退还全部购房款,并按照人民银行同期存款利率支付利息。通过平台购买新房的,新房交付后,可免费使用旧房一年,作为新房装修过渡期。过渡期后,换购人仍有居住需求的,可以按照市场租金续租半年。换购人选取平台新房时,若对收购旧房价格存有异议,平台给换购人3个月免费推广期,按换购人意向价格销售。3个月内未销售成功,经本人同意,仍可按照原收购价

格,由房企进行兜底收购。

“后续,平台还将吸引更多地产开发企业和高端住宅项目入驻,打造成唐山‘房源超市’,满足市民对住房‘以旧换新’‘以旧换旧’及‘以新换新’等各类需求。”周俊军说。

另外,在平台实现商品房“以旧换新”的换购者还可享受住房公积金“以旧换新”政策。其中,旧房收购协议可作为原房主购买新房支付首付款的佐证,申请住房公积金贷款;在满足还贷能力前提下,住房公积金贷款额度可额外最高增加20万元,可与多孩家庭购房等政策叠加计算;原房主签订“以旧换新”协议后,尚未完成旧房过户手续的,原房主可按照减少一套住房享有对应的贷款优惠政策。

房企收旧换新模式为“一对一”房源置换模式,即一套二手住房置换一套新建商品房,但旧房总价占比最高为新购房源总价的60%。

据介绍,商品房“以旧换新”活动推出当天,就有2000余名市民前来咨询政策和地产项目,旧房登记145户,新房签约22户,签订住房“以旧换新”意向16户。

新闻链接

关于住房公积金实施商品住房“以旧换新”配套措施的政策解读

1. 持有“以旧换新”协议的缴存职工,新购商品房时公积金贷款最高贷款额度是多少?

答:目前我市单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度为100万元。参与住房“以旧换新”的缴存职工,在符合还贷能力要求的前提下,最高贷款额度可额外最高增加20万元;同时,参与住房“以旧换新”的缴存职工的最高贷款额度,可与多孩缴存职工家庭、唐山凤凰英才人员等贷款政策相对应的最高贷款额度叠加计算。

比如凤凰英才人员且是二孩、三孩职工家庭参与住房“以旧换新”,新购商品房时住房公积金贷款最高额度分别为160万元、170万元。

2. 持有“以旧换新”协议的缴存职工,且尚未完成旧房过户手续的,其家庭住房套数怎么认定?

答:缴存职工签订“以旧换新”协议后,新购商品房申请住房公积金贷款时,且尚未完成旧房过户手续,其家庭住房套数按公积金贷款现行住房套数认定标准进行核定,在核定拥有的住房套数基础上减掉参与“以旧换新”住房后,执行相对应的首套或第二套住房贷款利率。

如果参与“以旧换新”的住房是使用住房公积金贷款方式购买的,公积金贷款结清后,持有“以旧换新”协议的缴存职工在新购商品房时,执行其贷款使用次数减一政策,即减掉参与“以旧换新”住房所使用的公积金贷款次数。

例如,缴存职工家庭未使用过公积金贷款,家庭拥有住房套数经核定拥有此套“以旧换新”住房的,新购商品房贷款按首套住房贷款利率执行;使用过一次公积金贷款且已结清,经核定缴存职工家庭拥有两套住房的,新购商品房贷款按首套住房贷款利率执行;使用过两次公积金贷款且已结清,经核定缴存职工家庭拥有两套住房的,新购商品房贷款按第二套住房贷款利率执行。

3. 持有“以旧换新”协议的缴存职工,新购商品房后如何申请提取住房公积金?

答:职工通过“以旧换新”方式购买商品住房的,可申请全款购房提取或贷款首付提取、偿还贷款本息提取,具体办理流程、提供资料等按照现行政策执行。

对尚不能提供购房款发票的,可提供“以旧换新”协议、开发企业收款凭证等替代。

如需确认所购住房为首套或第二套住房时,按房屋信息查询结果显示的住房套数消减“以旧换新”的旧房套数后的情况予以确定。

购房享受补贴

新政明确规定实施购房补贴,支持刚性和改善性住房需求,对购买新建商品住房(地上房屋建筑面积144平方米及以下)的购房人给予每套成交价格1%的补贴。购房人为60岁及以上老人、生育二孩及以上的多子女家庭和符合“凤凰英才”政策的各类人才,给予每套成交价格1.5%的补贴。

唐山市购房补贴发放实施细则明确了补贴范围。2024年8月23日至2024年12月31日期间,在唐山市域内个人购买新建商品住房,办理商品住房合同网签和付款,并完成合同备案的,可享受购买新建商品住房购房补贴。

新政同时提出,优化住房公积金贷款政策。在确保资金安全的前提下,分期分批实施住房公积金贷款置换商业贷款业务,优化办理流程,减轻购房人还贷负担;单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度由80万元调整为100万元;在符合还贷能力的前提下,二孩、三孩家庭最高贷款额度分别额外增加20万元、30万元;取消异地贷款职工户籍地限制;允许购房首付款提取住房公积金;购买保障性住房的,首付比例最低为15%;灵活就业人员连续缴存住房公积金满6个月后可申请住房公积金贷款,贷款额度不超过缴存账户余额15倍,最高可贷100万元。

新政提振市场信心

“唐山出台的一系列房产新政激活了消费信心,给市场带来了较好的预期。”唐山世联行副总经理顾军介绍,近年来,唐山市房地产市场面临巨大的压力,成交量持续下滑,供需矛盾凸显。此次多项政策效果累计叠加,有利于释放更多购房需求,进一步修复市场预期。

《中国房地产报》唐山站负责人陈宁认为,目前对房地产市场来讲,信心不足是最大问题,转变房地产下行趋势的关键,是扭转社会特别是居民对房地产行业的预期。随着唐山这些房产新政策效应逐渐释放,市场信心恢复,后续唐山楼市成交预计将有所回升。

唐山市房地产开发协会秘书长陈希文说,我市的房地产市场优化政策,除了给予购房者切实的优惠,更重要的在于提振市场信心。频度极高的积极政策,折射出国家对“扩内需、保增长”的坚定决心,这对于恢复楼市信心、激活交易量将起到决定性的作用。

市住建部门表示,将继续贯彻落实国家和省决策部署,结合我市实际,在用足用好现有政策的基础上,持续优化当前房地产政策,消化存量房产,优化增量住房,建立健全多层次的住房供应保障体系,加快构建房地产发展新模式,促进我市房地产市场高质量发展。

