

# 青岛发布最新方案 实施住房“以旧换新”促进住房领域消费 拟收购个人二手住房1200套以上

近日,青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市实施住房“以旧换新”促进住房领域消费工作方案(试行)》(以下简称《方案》)。《方案》自发布之日起执行,试行期一年。

《方案》提出,我市住房“以旧换新”工作按照“政府引导、政策支持、市场运作”的原则稳步推进实施,全市拟通过收购个人二手住房1200套以上用作保障性租赁住房、长租房等,支持改善性需求,鼓励群众“卖旧房,买新房”,实现带动销售新建商品住房1200套以上。

建立“2+10”收购实施主体模式,由市住房城乡建设局会同市国资委确定2家市级实施主体,由各区(市)政府分别确定1家区属国有企业作为区级实施主体,鼓励社会化企业广泛参与,实现“实施主体全城通收、换房群众全城通购”。

《方案》明确,实施主体收购的房屋应为成套二手住房,房龄按照不动产权证记载的竣工日期之日起不超过20年;房屋产权清晰,不存在限制房屋交易的情形,可自由上市交易;周边交通便利,医疗、教育、生活等基础设施配套完善,物业管理规范。被收购房屋的产权人须同步购买新建商品住房,新购商品住房建筑面积应大于二手住房建筑面积,或总价格高于二手住房的收购总价格。

在资金来源方面,收购资金可办理银行贷款,首付款由实施主体自筹,剩余部分由商业银行贷款提供。财政部门对实施主体给予每套3万元的一次性收购补助和每年2%的收购贷款贴息(最长不超过5年),由市财政和新建商品住房辖区财政共同承担,其中:一次性收购补助由市财政负担,贷款贴息由新建商品住房辖区财政负担。

新房认购

房源申报

收购洽谈

新房购置

二手住房

资金支付

新建房屋登记

## 参与以旧换新 这样办理程序

换房人应按实施范围确定的新房面积或价格选定意向购买的新建商品住房,与房地产开发企业签订新建商品住房《认购协议》。经换房人与房地产开发企业对“以旧换新”方式购房协商一致后,房地产开发企业为换房人出具《以旧换新销售承诺书》,明确遵照“以旧换新”工作方案,配合换房人办理相关换房事宜。

换房人将个人二手住房信息、新购商品住房《认购协议》和房地产开发企业出具的《以旧换新销售承诺书》上传至青岛市住房和城乡建设局官网(<https://sjw.qingdao.gov.cn>)的“住房以旧换新”模块。

实施主体对二手住房进行实地查看,符合规定条件的,委托3家专业房地产评估机构进行市场价格评估,选取排序中间的评估值作为房屋交易价格与换房人进行协商。协商一致的,双方签订《二手房买卖合同》并办理网上备案手续。

《二手房买卖合同》网上备案后,实施主体应与换房人、房地产开发企业签订三方协议,就换房人二手住房收款账户、购买新建商品住房房款支付、商品房合同签订等相关事宜进行约定。经协商一致的,房地产开发企业与换房人办理《商品房买卖合同》网签和备案手续。

实施主体与换房人持网签备案的《二手房买卖合同》等资料共同向贷款银行申请办理购买二手住房的贷款手续。符合贷款条件的,实施主体、换房人及贷款银行应及时向不动产登记机构申请办理二手住房转移登记和存量房抵押权登记。

实施主体和贷款银行应分别将二手住房首付款和发放的贷款存入换房人的银行账户,该账户由实施主体、换房人、房地产开发企业三方共同监管,用于支付新建商品住房的购房款。

换房人、开发企业持相关材料办理新建房屋转移登记;换房人以贷款方式支付部分交易款项的,同时和抵押权人办理预告登记,或抵押登记及转移登记。

### 备注:

如换房人与房地产开发企业无法完成《新建商品房买卖合同》网签备案的,实施主体不得与换房人办理二手住房的转移登记手续;如换房人与房地产开发企业协商一致解除已备案《新建商品房买卖合同》的,房地产开发企业应将购房资金按原路径返还至共管账户。二手住房已经办理转移登记的,实施主体与换房人共同向不动产登记机构申请二手住房转移登记,共管账户内资金也应按原路径返还,产生的相关税费应在《二手房买卖合同》中予以约定。

## / 相关链接 /

## 多子女家庭购房补贴申领指南

日前,青岛市住房和城乡建设局、青岛市财政局、青岛市卫生健康委员会联合发布《关于发放青岛市多子女家庭购房补贴的通知》,加强住房政策支持,做好多子女家庭申领购房补贴工作。

### 申领条件

1. 家庭生育的子女,符合生育时的相关政策规定。
2. 自2016年1月1日起,生育二孩的家庭,家庭现有2个以上子女,子女均为青岛市户籍,且夫妻至少有一方为青岛市户籍。
3. 自2021年5月31日起,生育三孩的家庭,家庭现有3个以上子女,子女均为青岛市户籍,且夫妻至少有一方为青岛市户籍。
4. 2025年4月1日至2026年6月30日期间,多子女家庭以夫妻一方或双方名义在本市购买新建商品住房,与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》并网签备案的(含产权型人才住房,不含拆迁安置房和配售型保障性住房)。

### 发放标准

对符合条件的二孩家庭发放5万元多子女家庭购房补贴,对符合条件的三孩家庭发放10万元多子女家庭购房补贴。每个家庭只能享受一次多子女家庭购房补贴。

### 认定口径

按照提交申请时家庭现有子女数确定孩次,一经确定不再受此后家庭变化、孩次变化的影响,申请人不得以此后家庭变化、孩次变化等原因再次申领购房补贴。收养或再婚前生育子女的,根据相关法律文书认定是否计入家庭子女数。

#### 一、初婚家庭

双方初婚,按家庭实有子女出生日期先后顺序计算孩次。

#### 二、再婚家庭

1. 一方或双方再婚,原家庭均未生育过子女的,比照双方初婚家庭认定孩次。

2. 再婚前由一方生育且相关法律文书确认由该方抚养的子女,以及再婚后双方共同生育或收养的子女,按照子女的出生时间,合并计算孩次。

#### 三、“双(多)胞胎”生育

符合政策规定的多胞胎生育,按照子女出生时间顺延计算孩次。

#### 四、单方抚养

离异或配偶死亡,单方抚养子女的,比照双方初婚家庭认定孩次。

**备注:**上述认定口径仅适用于为二孩家庭、三孩家庭发放购房补贴。遇有特殊情况的,由青岛市卫生健康委员会解释。

### 申领流程

符合条件的二孩、三孩家庭申领多子女家庭购房补贴,夫妻双方应共同向女方户籍地镇(街)申请,如女方户籍为非青岛市户籍的,则到男方户籍地镇(街)申请,提交以下材料:

1. 青岛市多子女家庭情况表;
2. 夫妻双方身份证件;
3. 夫妻双方及家庭现有子女的户口簿(地址页、索引页、个人单页);
4. 结婚证;
5. 家庭现有子女出生医学证明;
6. 经网签备案的《商品房买卖合同》;
7. 购房人的银行卡(购房人为夫妻双方的,夫妻双方共同指定一方);
8. 离婚的,提交离婚协议书或法院判决书;
9. 合法收养的,提交领养证明;
10. 其他有关证明材料。

**备注:**申领多子女家庭购房补贴的截止期限为2026年7月31日。