

市城投集团商品房“换新购”“租赁购”业务3.0版本实施细则解读



凤凰汇·榴园

市城投集团商品房“换新购”和“租赁购”业务3.0版本正式实施后，市民充分享受到更加灵活和多样化的住房选择，不仅满足了市民对改善居住条件的迫切需求，也为我市房地产市场注入了新的活力。现在，市城投集团和盐城市住房租赁有限公司的业务部门就市民普遍关心的“换新购”和“租赁购”业务3.0版本等相关问题作如下解读。

1. “换新购”旧房什么样的条件才具备收购要求？比如毛坯、主体结构变更等是否可以参与？

答：盐城市大市区范围（高速围合圈、盐城高新区、盐城环保科技城），建筑面积不限，房屋建筑年限30年以内（竣工备案日期在1994年1月1日之后），具有独立不动产权，无产权纠纷、无居住权纠纷（不含自建房、小产权房），均可参加“换新购”活动。只要满足以上条件的毛坯旧房可以，但主体结构变更的旧房不可以。

2. 参与“换新购”“租赁购”政策的房源，购房价是否上浮？

答：参加“换新购”“租赁购”业务的新房源销售价格按市场价执行，与未参加此活动的终端价一致（不额外上浮）。

3. 以旧换新的房源评估值是否会明显低于市场价呢？

答：不会。租赁公司委托五家专业评估机构，换购客户随机抽取三家对旧房进行评估，三家评估价格的平均值作为最终旧房评估价格。

4. 参与“换新购”业务的客户，在新房交付前旧房能否继续居住？

答：参加“换新购”业务的购房人在新房尚未取得或入住前，以市场优惠价格优先从租赁公司返租其旧房。

5. 如果客户参与“换新购”，旧房评估价格超过新房的70%，是否不予收购？

答：当旧房评估总价超过新购房源总价70%时，可兑换多套新房，但旧房评估总价不超新房总价的70%。

6. 三代以内直系亲属是指的什么？

答：三代以内的直系亲属主要包括配偶、父母（公婆、岳父母）、子女及其配偶、祖父母、外祖父母、孙子女（外孙子女）及其配偶、曾祖父母、曾外祖父母。

7. 参与“租赁购”客户，除了购房合同还需要签订哪些协议？

答：购房业主在签订《商品房买卖合同》时，同步与租赁公司签订“租赁购”商品

房委托经营管理协议。

8. 参与“租赁购”期间想出手房子，如何操作？

答：10年内如购房业主将房屋所有权变更，“租赁购”商品房委托经营管理协议将由新产权人承继，新产权人需至租赁公司办理协议变更手续。

9. 4.5%年化收益客户返租租金比例是多少？

答：4.5%年化收益支付时间根据合同约定支付，返租租金比例约为总房价的1.5%。

10. “租赁购”政策与人才引进等补贴政策是否可以叠加使用？

答：可叠加使用。

11. 租赁公司付给购房业主4.5%的租金补贴的支付时间？

答：支付时间按“租赁购”商品房委托经营管理协议中约定的时间支付。

12. 租赁公司付给购房业主4.5%的租金补贴，业主是否需要开发票给租赁公司，发票税点是多少？

答：业主需要提供增值税专用发票，税点按照税务相关政策要求。

13. 参加“租赁购”的房屋十年期间发生产权人变更的，是重新开始计算时间还是持续。

答：发生产权人变更的，按合同时间持续。

14. “租赁购”的房屋到期回购时，验房标准是怎样的？

答：室内墙面、地面、顶面无损坏，水、电、气使用正常，无任何结构安全问题。

15. 如果购房业主在10年回租期间内需要提前解除“10年回租”协议，会有哪些后果和流程？

答：购房业主需提前通知租赁公司协商解除协议，购房业主需退还本年度收益同时协议解除，租赁公司将不再回购该房屋。

16. 如果购房业主在10年租期内遇到经济困难，无法继续支付房屋的按揭贷款，会对“租赁购”协议产生什么影响？

答：业主应按照银行协议约定支付按揭贷款，若未能按时支付，则构成违约，可能需要支付违约金等额外费用，同时银行根据相关法律规定收回房屋。租赁合同终止，租赁公司不再支付4.5%年化收益。

（市城投集团）



仁恒·公园世纪



仁恒·河滨花园



> 小鹿生鲜

银宝央厨管理服务公司系江苏银宝集团所属国有全资企业，占地97亩，总投资2.5亿元。主要面向学校、社会团体、企事业单位提供学生营养餐、团餐、净菜和预制菜，采用全程冷链配送，食材食品安全、营养、健康、美味。致力打造从种子到舌尖产业链，从田间到餐桌供应链，成为学生餐研发中心、社会团餐生产基地、优质农产品的展示窗口，助力提升广大市民的生活幸福指数。



扫码了解更多