

枣庄市住房和城乡建设局  
枣庄市财政局  
枣庄市自然资源和规划局  
枣庄市住房公积金管理中心  
中国人民银行枣庄市分行  
国家金融监督管理总局枣庄监管分局  
国家税务总局枣庄市税务局

文件

枣住建房字〔2024〕9号

## 关于印发《枣庄市房地产“以旧换新”工作 实施意见》的通知

各区（市）住房城乡建设局、财政局、自然资源规划局、住房公积金管理中心、滕州市金融监管支局、薛城区金融监管支局、台儿庄区金融监管支局、税务局，枣庄高新区国土住建局、财政金

融局：

现将《枣庄市房地产“以旧换新”工作实施意见》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。



# 枣庄市房地产“以旧换新”工作 实施意见

为多渠道满足市民改善性住房需求，促进我市房地产市场供需平衡，保障房地产市场平稳健康发展，现就开展房地产市场“以旧换新”工作，提出以下实施意见。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房地产发展的决策部署，积极探索房地产发展新模式，推动二手房市场与新建商品住房市场良性互动，更好地满足居民刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展。

## 二、工作原则

----政府引导，市场运作。坚持市场化运作，统筹推进我市房地产“以旧换新”工作，畅通换房链条，提高房地产市场活跃度，促进置换需求释放。

----试点先行，逐步推开。按照“试点先行、以点带面、逐步推开”总体思路，结合区（市）房地产市场运行情况，选择部分区（市）、企业试点实施房地产“以旧换新”政策。

----建强平台，激发活力。筛选全市优质房地产评估机构、

商业银行，为二手住房收换购工作提供评估、金融服务；建立“以旧换新”房源库，及时发布相关信息，为群众换购提供信息和技术支持。

### 三、重点任务

1、加大金融支持力度。充分发挥金融对住房租赁市场发展的支持作用，推动住房租赁信贷产品和服务模式创新，拓宽多元化投融资渠道，深入推进金融机构与住房租赁企业对接合作，审慎合规开展住房租赁金融业务。（中国人民银行枣庄市分行、国家金融监督管理总局枣庄监管分局、市住房城乡建设局）

2、鼓励多种形式参与。一是鼓励国有平台、房地产开发企业收购群众二手住房。二手住房收购款直接转入群众新购买商品住房开发企业预售资金监管账户，促成群众购买改善性新建商品住房；支持开发企业通过出售、出租、活化利用等多种方式处置收购的房源，探索将收购的旧房用作人才房、保障房和征迁安置房。二是鼓励“三方联动”式“以旧换新”做法。开发企业、中介机构及购房客户达成置换意向，先由购房者选定新房房源，与开发企业、中介机构签署买、卖一体协议，中介机构对购房者旧房“优先卖”，三方约定在规定周期内旧房售出，购房者履约完成新房购买手续；如旧房未卖出，客户可与开发企业解除新房买卖合同，开发企业无条件退还客户缴纳的意向金，购房者无需承担违约责任。如双方商定继续履行的，可以重新签订协议。（市住房城乡建设局、市财政局，各区政府、枣庄高新区管委会）

3、实施消费补贴政策。凡在 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日政策有效期内，在市区出售自有住房并在 1 年内购买新建商品住宅的；或在市区购买新建商品住宅并在 1 年内出售自有住房的，给予新购商品住宅消费补贴（补贴标准按照不超过实际成交价格的 1.5% 计算），与人才购买首套房消费补贴政策不可同时享受。原产权人在本市区只能享受一次“以旧换新”购房消费补贴，夫妻及其未成年子女之间相互出售住房的（含更名），不享受“以旧换新”购房消费补贴政策。补贴仅针对通过市场交易购置的新建商品住宅，房源不包括通过司法拍卖、赠与、转让、继承等方式获得的商品住宅。售房时间以在不动产登记部门完成转移登记或转移预告登记时间为准；购房时间以新购商品住宅网上备案管理系统合同备案时间为准。（市财政局，各区政府、枣庄高新区管委会）

4、延续支持税收优惠。对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税；继续实施公共租赁住房税收优惠政策，以上税收优惠截至 2025 年 12 月 31 日。（市财政局、市税务局、市住房和城乡建设局）

5、适用公积金相关政策。符合贷款条件的缴存人家庭新购

自住住房且房屋所在区（市）范围内为唯一住房，第二次使用住房公积金贷款的，按首套房认定；居民现有住房符合“以旧换新”政策、正在挂牌出售的，核减一套后，予以认定住房套数。（市住房公积金管理中心）

6、构建预告登记机制。开发企业收购的存量住房可以办理转移预告登记，办理预告登记的住房，在卖出后，可由收购主体申请注销预告登记，旧房权利人与旧房购买人申请办理转移登记。（市自然资源规划局）

7、常态化“带押过户”登记。全面推行不动产“带押过户”登记服务，解决在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题。（市自然资源规划局、中国人民银行枣庄市分行、国家金融监督管理总局枣庄监管分局）

#### 四、保障措施

（一）加强组织领导。各区（市）、枣庄高新区要切实加强组织领导，建立健全工作机制，强化本实施意见的贯彻落实。成立相应组织机构，建立多部门联合监管体制，建立健全辖区“以旧换新”工作管理机构，加强本区域内相关市场管理。

（二）压实工作责任。各区（市）、枣庄高新区各有关部门要结合各自职能，研究制定相关推进政策措施，明确职责分工，形成工作合力，积极培育发展和规范房地产“以旧换新”市场，扩大服务管理的覆盖范围。要坚持典型引路、示范带动，有条件的区（市）要结合承担的改革创新任务，在房地产“以旧换新”

领域有序开展试点示范，进一步发挥优势、提质扩面、巩固成果，形成一批可复制、可推广、可借鉴的枣庄市房地产“以旧换新”工作经验和模式。

（三）积极宣传引导。各区（市）、枣庄高新区各有关部门要高度重视发展房地产“以旧换新”的宣传工作，积极采取多种措施，利用广播、电视、报刊、网络等媒体做好宣传，引导居民树立理性住房消费观念，营造良好的舆论氛围。

以上意见，自印发之日起实施，有效期至2025年12月31日，滕州市可参照执行。期间根据国家有关政策和市场形式变化予以实时调整。

信息公开属性：主动公开

---

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2024年10月12日印发

---