

龙岩市住房和城乡建设局 龙岩市财政局 文件 中国人民银行龙岩市分行

龙建规〔2024〕2号

龙岩市住房和城乡建设局 龙岩市财政局 中国人民银行龙岩市分行 关于印发《龙岩中心城区支持购买新建商品 住房及住房“以旧换新”实施办法》的通知

各有关单位：

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式，推动我市房地产市场平稳健康发展，经市政府研究同意，现将《龙岩中心城区支持购买新建商品住房及住房“以旧换新”实施办法》

印发给你们，请认真遵照执行。



龙岩中心城区支持购买新建商品住房及住房“以旧换新”实施办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实中央、省关于加快推进住房保障和供应体系建设工作的决策部署，结合房地产供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，继续坚持因城施策，逐步消化存量房产和优化增量住房，更好满足居民刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式，推动我市房地产市场平稳健康发展，结合龙岩中心城区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房“以旧换新”是指龙岩中心城区已有住房的居民出售原有存量住房并购买新建商品住房的行为。

本办法所称“新建商品住房”（以下简称新房）是指房地产开发企业建设并出售，规划用途为住宅、成套住宅仅供居住用的房屋，不包括商业用房、办公用房及车位、车库等。

本办法所称“原有存量住房”（以下简称旧房）是指存量住房（不含自建房），包括在市场上自由交易、不受政府政策性限制的经济适用房、安置房、集资房、房改房、限价商品房等存量住房。

第三条 住房以旧换新活动遵循“自愿参与、灵活便利、市场化运作”的原则。

第二章 活动方式

第四条 购买新房活动。对龙岩中心城区单独购买新房的购

房人给予实施购房补贴；对团购（每批次 10 套以上）新房的购房人叠加实施团购专项补贴。

第五条 住房以旧换新活动。

（一）参与对象：

1.换房人。龙岩中心城区内计划出售旧房并购买新房的人。

2.房地产开发企业。自愿加入住房以旧换新企业名录库的房地产开发企业。

3.房地产经纪机构。自愿加入住房以旧换新企业名录库的房地产经纪机构。

4.市房地产业发展协会。市房地产业发展协会建立住房以旧换新企业名录库。由市房地产业发展协会牵头统一制定出售旧房所涉及的中介服务费优惠标准，房地产经纪机构接受换房人委托后，通过多种渠道全城推广房源，促进旧房去化。

5.市住房置业融资担保公司。市住房置业融资担保公司作为住房以旧换新活动交易保证机构，免费提供住房以旧换新活动中购买新房的认购金、旧房中介服务费、旧房交易资金监管、划转服务，确保住房以旧换新活动各方主体的资金安全、流程顺畅。

（二）参与模式：换房人、房地产开发企业、房地产经纪机构达成房屋置换意向，并签订三方协议。换房人委托房地产经纪机构出售旧房，同时与房地产开发企业签订新房认购协议，缴纳新房总价款的 10%作为认购金，在签约之日起至 2024 年 8 月 31 日，房地产开发企业对认购新房房源进行锁定，若旧房卖出，换房人按约定办理新房商品房买卖合同网签手续，认购金转为新房

购房款；若旧房未卖出，换房人与房地产开发企业解除新房认购协议，房地产开发企业无条件退还认购金，换房人无需承担任何违约责任。

（三）操作流程：

1.换房人通过“市房发协”微信公众号发布的住房以旧换新企业名录库，选择意向购买的楼盘及意向委托的房地产经纪机构。

2.房地产开发企业、房地产经纪机构与换房人进行面对面沟通，到市住房置业融资担保公司签署三方协议，明确细节和各方权益。

3.房地产经纪机构对换房人的旧房进行房源核验，与换房人协商挂牌价格并签订房地产经纪服务合同。

4.换房人缴纳相应的新房认购金，与房地产开发企业签订新房认购协议，房地产开发企业锁定换房人选中房源。

5.在三方协议签约之日起至 2024 年 8 月 31 日，若旧房卖出，换房人按约定办理新房商品房买卖合同网签手续，换房人和购买旧房的购房人各自申请购房补贴。

第三章 支持政策

第六条 实施购房补贴政策。

（一）购买新房。对单独购买建筑面积 60 平方米（含）以上新房的购房人给予 100 元/平方米的购房补贴，对团购新房的购房人在享受 100 元/平方米购房补贴的基础上再给予 30 元/平方米的团购专项补贴。

(二)以旧换新。对参与住房以旧换新活动，购买建筑面积60平方米(含)以上新房的购房人，给予100元/平方米的购房补贴；对购买建筑面积60平方米(含)以上旧房的购房人，给予80元/平方米的购房补贴。

第七条 加大公积金支持政策。全面落实龙岩市住房公积金管理委员会《关于调整部分住房公积金使用政策的通知》(龙房公委〔2023〕1号)《关于优化调整我市住房公积金部分政策的通知》(龙房公委〔2024〕1号)等文件，在提升贷款额度、加大商转公力度、提取公积金支付首付款等方面积极支持刚性购房和改善性购房需求。

第八条 实施住房信贷优惠政策。扎实推动最低首付比例、贷款优惠利率等金融支持住房信贷政策落地见效。对参与住房以旧换新活动贷款购买商品住房，置换后的住房贷款符合我市购房套数贷款标准的，承贷金融机构参照首套房、二套房最优惠信贷政策执行。

第四章 办理程序

第九条 购房补贴申领方式及程序。

(一)购买新房的购房人通过房地产开发企业申请购房补贴，市住建局审核汇总后报市财政局审核后发放。

(二)购买旧房的购房人(若购房人为两人及以上的，只需其中一个购房人)登录e龙岩APP或闽政通APP平台申请住房以旧换新购房补贴，市住建局审核汇总后报市财政局审核后发放。

(三)团购新房的购房人通过房地产开发企业申请团购专项补贴，市房地产业发展协会负责初审汇总后报市住建局，市住建局

审核汇总后报市财政局审核后发放。

第十条 购房补贴资金渠道、兑现方式、受理机构。

（一）补贴资金渠道。按照“谁受益、谁负担”的原则，购房补贴所需的资金，按照市、区财政体制，由市、区受益财政各分担 50%。龙岩市财政局先行拨付资金，新罗区财政局和龙岩高新区（经开区）财政局承担的 50%资金通过年终财政上下级结算办理。

（二）兑现方式。购房补贴资金由市住建局分批次向市财政局提出申请，市财政局通过国库集中支付系统下达资金，再由市住建局及时拨付至购房人。

（三）受理机构。市住建局负责受理购房补贴申请。（电话：2600363）

第十一条 其他事项。

（一）换房人可用一套或多套旧房，换购一套或多套新房。同一套房屋只能享受一次优惠政策。

（二）购房申请人应保证申报材料的真实性和合法性，对骗（套）取购房补贴资金的，一经查实，依法追缴已补贴资金并追究相关责任。

（三）共同购房的，由共同购房人共同申请，并指定其中 1 人名下账户作为购房补贴收款账户。

（四）申请人在申请购房补贴后又退房的不享受购房补贴。已领取购房补贴的，申请人应先退回购房补贴后再向市住建局审批科窗口申请办理退房手续；未领取购房补贴的，应向市住建局审批窗口申请停止办理购房补贴手续，否则不予办理退房手续。

（五）与其他购房优惠政策重复时，购房人可按“就高不重复”

的原则享受补贴。

第五章 附则

第十二条 本办法自公布之日起施行，有效期至 2024 年 8 月 31 日。

购买新房的商品房买卖合同网上签约时间和购买旧房中存量住房的不动产权证转移登记时间在本办法施行之日起至 2024 年 8 月 31 日（含当日）期间内的才可享受购房补贴。购房申请人可在本办法施行期间至施行结束后 3 个月内申请购房补贴，即最迟不得超过 2024 年 11 月 30 日（含当日）申请，逾期视为放弃。

第十三条 本办法由龙岩市住房和城乡建设局、龙岩市财政局、人行龙岩市分行负责解释。各县（市、区）可结合实际参照本办法制定具体实施办法，补贴资金由各县（市、区）承担。