

聊城市住房和城乡建设局
聊城市财政局
聊城市自然资源和规划局
国家税务总局聊城市税务局
中国人民银行聊城市分行
聊城市住房公积金管理中心

文件

聊建字〔2025〕32号

关于印发《聊城市商品住房“以旧换新”实施方案（试行）》的通知

各县（市、区）、市属开发区住建、财政、资规、税务、人民银行、住房公积金部门：

为进一步激活存量住房和新建商品住房市场，支持群众“以旧换新”等改善性住房需求，研究制定了《聊城市商品住房“以旧换新”实施方案（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

聊城市住房和城乡建设局

聊城市财政局

聊城市自然资源和规划局

国家税务总局聊城市税务局

中国人民银行聊城市分行

聊城市住房公积金管理中心

2025 年 10 月 15 日

（本页无正文）

聊城市商品住房“以旧换新”实施方案

(试行)

为进一步激活存量住房和新建商品住房市场，支持群众“以旧换新”等改善性住房需求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、工作原则

(一) 政府引导，市场运作。政府发挥政策引导和组织协调作用，制定相关支持政策，引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业及国有平台公司等市场主体积极参与。

(二) 自愿参与，公平公正。房屋所有权人自主选择、自愿参与住房“以旧换新”。“以旧换新”在原有房屋评估、新房选购等环节严格遵循公平、公正、公开原则。

(三) 多方联动，协同推进。建立由政府相关部门、房地产开发企业、金融机构等多方参与的联动机制。各部门、各单位明确职责分工，加强沟通协作，形成工作合力，共同推进住房“以旧换新”顺利实施。

二、参与对象

(一) 有意愿出售旧房（商品住房）并购买新建商品住房的居民个人，以下简称“换房人”。

(二) 收购（帮卖）居民旧房、提供新建商品住房房源的房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务

企业及国有平台公司等市场主体。

三、“换新”模式

（一）鼓励“卖旧换新”。支持房地产经纪机构开展住房“卖旧换新”业务，推广“帮卖”模式，由房地产经纪机构、房地产开发企业与购房群众签订三方协议，对旧房在约定时间内售出的，按约定流程办理新建商品房购买手续；对旧房未在约定时间内售出的，由房地产经纪机构联动房地产开发企业对旧房开展“兜底收购”或退还新房定金。可设定不少于 60 天的“解约保护期”，在“解约保护期”内旧房未售出的，“换房人”可与房地产开发企业解除新建商品房认购协议，“换房人”无需承担违约责任。

（二）引导“收旧换新”。鼓励各类主体按照市场化原则收购二手房，可通过双方协商、第三方机构评估等方式合理确定收购价格。由政府主导的，可结合国有企业主责主业指定本地国有企业作为收购主体，通过财政注资、银行低息贷款、自有资金等方式，收储辖区内的普通商品住房，用作保障性租赁住房、长租房、人才公寓、二次销售等。由房地产开发企业主导的，旧房房款可直接抵顶新房房款，具体抵顶比例由买卖双方协商确定。由其他主体主导的，旧房房款由收购主体直接拨付给销售新房的房地产开发企业，待结算差价款后，同步办理新房网签备案及旧房交易和不动产登记。

（三）支持“房票换新”。将“换房人”的旧房纳入房票

安置“房源库”，持有房票的被征收人购买旧房以后，房票流转至“换房人”。“换房人”取得的房票只能用于购买房票安置“房源库”中的新建商品房，不得转让、不能套现、不能兑付现金。

四、政策支持

（一）发放“以旧换新”消费券。对我市家庭或个人出售自有住房，并于一年内在市主城区（包括东昌府区、经济开发区、高新区、度假区）重新购买新建商品住房，且完成网签合同备案的，按新房交易总价的1%发放住房“以旧换新”消费券，单套消费券金额最高不超过3万元。（责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局）

（二）严格落实“以旧换新”退税政策。对2025年年底之前出售自有住房并在现住房出售后一年内在我市辖区内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。（责任单位：市税务局、市财政局、市住房城乡建设局）

（三）引导鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构加大优惠力度。鼓励房地产开发企业拿出更多优质项目和房源参与活动。鼓励房地产开发企业在依法依规前提下，给予“换房人”、房地产经纪机构优惠，引导房地产经纪机构为“换房人”降低服务费用。鼓励房地产开发企业与经纪机构合作，优先推广旧房，限期内售出后购买新房。（责任单位：市住房城乡建设局）

（四）支持国有平台公司收购旧房。各县（市、区）政府

可指定 1-2 家国有平台公司作为实施主体，收购本县（市、区）辖区内的个人二手房用作保障性住房，支持改善性需求，鼓励群众“卖旧买新”，实现带动销售新建商品住房。鼓励县级财政部门对实施主体给予一定期限的收购贷款贴息。（责任单位：市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、中国人民银行聊城市分行）

（五）拓宽处置途径。鼓励采用“微改造+功能升级”模式，对旧房通过简单美化或全面精装等方式，完善旧房使用功能，提升居住品质和房屋价值，提高市场交易活跃度。鼓励各类市场主体收购二手房用于发展住房租赁业务，可结合各县（市、区）实际和市场需求，将收购房屋改造用于度假、康养、陪读等。鼓励企业探索创新“收储+托管”运营管理模式，委托第三方专业租赁机构开展租赁服务。鼓励房地产开发企业收购二手房用于新建商品房项目工程款、材料款抵顶等。（责任单位：市住房城乡建设局）

（六）提供贷款支持政策。“换房人”旧房房款可以作为新建商品房购房款、首付款，“换房人”符合商业贷款条件的，可以申请商业银行贷款，符合本市公积金提取或贷款条件的，也可申请公积金提取或贷款。旧房售出之前，允许由担保机构出具保函，作为办理新建商品房网签备案、银行按揭、预售资金监管留存、不动产登记等手续的凭证。（责任单位：市住房城乡建设局、中国人民银行聊城市分行、市自然资源和规划局、

市住房公积金管理中心)

(七) 开发金融支持产品。引导和鼓励银行金融机构为各类主体收购二手房开发专项金融产品和服务, 为住房“以旧换新”提供全方位金融支持。对于住房租赁企业购买存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的, 鼓励商业银行在风险可控、商业可持续的前提下, 发放住房租赁团体购房贷款。(责任单位: 市住房城乡建设局、中国人民银行聊城市分行)

(八) 拓宽住房公积金使用范围。探索开展二手房住房公积金贷款“带押过户”业务, 允许使用买方住房公积金贷款偿还卖方住房公积金贷款, 提高二手房交易贷款的便利性和时效性。支持“换房人”在卖掉使用公积金贷款购买的旧房后, 再次申请公积金贷款购买新建商品房时, 核减一次公积金贷款次数。(牵头单位: 市住房公积金管理中心)

(九) 优化“以旧换新”登记服务。鼓励各县(市、区)在旧房评估、新房选购、贷款审批、补贴核销、合同签约、税费缴纳、登记办理等环节提供“一站式”服务。企业收购二手房房源后可以申请办理转移预告登记, 待旧房再次出售时, 由企业申请注销预告登记, 旧房权利人与旧房购买人共同申请办理转移登记。(责任单位: 市住房城乡建设局、市财政局、市税务局、市自然资源和规划局、中国人民银行聊城市分行)

(十) 强化交易资金封闭监管。设立住房“以旧换新”资金

监管账户，对旧房收购资金、新房订金等实行封闭监管，按照合同约定及交易进度节点及时足额拨付资金，确保专款专用、及时支付。（责任单位：市住房城乡建设局）

五、活动流程

（一）发布信息。市住建局负责搭建“以旧换新”平台。参与“以旧换新”的房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业及国有平台公司可通过“以旧换新”平台发布参与途径、定向房源、“以旧换新”操作流程等信息。居民可通过“以旧换新”平台了解新房房源信息，并提交旧房信息。

（二）双向选择。房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业或国有平台公司选定收购（帮卖）的旧房房源；“换房人”根据发布的新建商品住房房源信息选定意向购买的新建商品住房。

（三）签订协议。“换房人”与房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业或国有平台公司协商一致后，签订旧房收购（帮卖）协议，并与新建商品住房房源所属的房地产开发企业、国有平台公司签订新建商品住房认购协议。

（四）完善手续。“换房人”与旧房购买人或者收购主体签订二手房买卖合同，并及时办理旧房过户手续。“换房人”与新房所属房地产开发企业签订新建商品住房买卖合同。

六、其他事项

（一）出售旧房与购买新房须主体一致。

（二）“换房人”购买新建商品住房领取“以旧换新”消费券须同时具备以下两个条件：1.旧房须交易完成并办理不动产权证。2.购买新建商品住房合同网签备案并缴纳契税。

（三）各县（市、区）政府可结合本地实际，制定本地住房“以旧换新”操作细则，住建、财政、税务、不动产登记等部门为“以旧换新”提供便捷服务，优化简化办理流程。

（四）各县（市、区）政府要加强过程监督和抽查检查，避免出现骗取补贴等违法行为，一经发现，须全额退还补贴并移送相关部门严肃查处。

本《实施方案》自 2025 年 10 月 16 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日。如遇上级政策调整，以上级调整后的政策为准。

信息公开属性：此件主动公开

抄送：各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会

聊城市住房和城乡建设局办公室 2025 年 10 月 15 日印发
