

滕州市人民政府办公室

滕政办发〔2025〕7号

滕州市人民政府办公室 关于印发《滕州市住房“以旧换新”工作 实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市住房“以旧换新”工作实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府办公室

2025年7月15日

滕州市住房“以旧换新”工作实施意见

为多渠道满足市民住房需求，激活存量住房市场，推动全市二手房市场与新建商品住房市场良性互动，保障房地产市场平稳健康发展，参照《枣庄市房地产“以旧换新”工作实施意见》（枣住建房字〔2024〕9号）等文件规定，现就开展我市住房“以旧换新”工作提出以下实施意见。

一、支持多形式“以旧换新”方式。一是由房地产开发企业牵头，项目合作方（项目施工方、承包商、材料供应商等）参与，在自愿协商的前提下，对“以旧换新”的业主旧房进行收购。旧房收购价由评估机构结合以往小区成交价评估其旧房市场价，收购双方认可旧房评估价和意向新房的价格后（收购的旧房价款须低于新房价款），业主交纳一定金额预付款锁定新房房源，旧房房款直接抵用作为部分新房预售款。同时，支持企业通过出售、出租、工抵、活化利用等多种方式处置收购的房源。**二是鼓励“三方联动”式做法。**房地产开发企业、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，中介机构对购房者拟售旧房“优先卖”，三方约定在规定时间内旧房售出，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协议，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。（责任单位：市住房城乡建设局、市不动产登记中心、房地产开发企业、项目合作方等）

二、实施消费补贴政策。凡在 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日政策有效期内，在滕州市区出售自有住房并在 1 年内购买新建商品住宅的；或在滕州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 1.5% 计算），该政策与引进人才购买首套房契税补贴政策不可同时享受。原产权人只能享受一次“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《滕州市二手房买卖合同》网上备案时间为准；购房时间以新建商品住宅网上备案管理系统合同备案时间为准。市住房和城乡建设局负责住宅消费补贴资格的认定工作，市财政局负责住宅消费补贴的兑现发放。（责任单位：市财政局、市住房和城乡建设局）

三、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。（责任单位：市财政局、市税务局、市住房和城乡建设局）

四、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在滕州范围内为唯一住房，第二次使用住房公积金贷款，按首套住房认定；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。（责任单位：枣庄市住房公积金管理中心滕州分中心）

五、构建预告登记机制。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。（责任单位：市自然资源局）

六、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。（责任单位：市自然资源局、国家金融监管总局滕州监管分局）

住房“以旧换新”工作，坚持“政府支持、市场运作，自愿参与、风险可控，试点实施、精准保障”的原则，引导房企、中介、金融机构和政府部门协同参与，确保“以旧换新”工作取得实效。

以上意见，自印发之日起实施，有效期至2026年12月31日。期间根据国家有关政策和市场形势变化予以实时调整。