

“‘以旧换新’来了,让我感觉‘老破小’也有春天。”5月21日,南京首批存量住房“以旧换新”签约仪式举行。现代快报记者从现场了解到,首批100套房源线下验房、评估结果出具等工作已经完成,已有52组客户确认成交,正在同步办理存量房和新房交易手续。此外,记者注意到,“以旧换新”成功后,换购人可选择保留原存量住房施教区3年入学资格。

现代快报/现代+记者 杨晓冬 文/摄

# 南京存量房“以旧换新” 首批52组确认成交

关于“以旧换新”,你想知道的都在这



▲首批签约的市民代表  
◀样板间



扫码看视频

## 热点问答

问:我的房子有按揭贷款没还完,可以参加以旧换新吗?

答:存量住房存在按揭贷款不影响登记报名和意向认购,但在正式签订《存量房买卖合同》及《商品房买卖合同》前,换购人须自筹资金归还按揭贷款、解除抵押。

问:购买新房时需要将旧房收购全款作为首付吗?

答:新房最低首付比例以同时点银行贷款政策为准,在存量住房置换总价不高于所购新建商品房总价的80%的前提下,换购人可根据银行资格预审要求确定首付金额和按揭贷款额度。存量住房收购款用于支付新房首付款后的剩余部分,在新房按揭贷款放款后支付给换购人。

问:原房屋学区能够保留一段时间吗,具体怎么操作?

答:“以旧换新”成功后,换购人可选择保留原存量住房施教区3年入学资格,以《存量房买卖合同》签订生效之日起计算。在开始办理存量房过户手续前,换购人需明确是否保留学区资格,填写《存量住房“以旧换新”子女入学信息申报表》或《自愿放弃义务教育入学权益承诺书》,作为相关合同的附件。其中,需要保留学区资格的购房人,在协议签订后,持相关材料,到学区对应的区教育局办理资格保留的登记和审核手续。

问:参与“以旧换新”有哪些优势?

答:存量住房“以旧换新”活动可以为群众改善居住条件提供便捷、有利的服务,有新房购买以及二手房出售需求的群众可以考虑“以旧换新”;收购二手房由政府倡导、国企实施,保证交易账户以及交易资金的安全可靠;收购价格由专业评估机构评定,群众自由选择是否接受,规范合理;由国企主导办理二手房交易手续,办理流程便捷,交易周期短,且不产生任何中介费、手续办理费等额外费用。

问:什么样的房子可以参加“以旧换新”活动?需要满足什么条件?

答:存量住房位于南京主城六区(玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区)范围内,不含自建住房、商业、办公、公寓等,房源可自由上市交易,不存在查封、冻结等情况。

问:哪里能够看到新房的房源情况?

答:登录“南京房产微政务”微信公众号,进入“房帮宁”(需登记注册),在“宁换新”模块内,点击“房源超市”,即可看到14个新房项目的具体情况。如需详细了解具体房源信息,欢迎到项目售楼处看房或来电咨询。

问:新房售价按照标价,还是折后优惠价?

答:参加“以旧换新”和现在项目案场正常对外销售的新房价格一致,享受案场同等优惠政策。

问:二手房评估价是怎么评的?需要自己承担评估费用吗?

答:已经遴选了一批信用好、业务强的评估机构,形成了评估机构名单库,每一百组为一批,安排邀请换购人代表在公证处一起从库中摇号抽取3家评估机构,规范科学客观地开展好评估工作。每套房屋有3个评估结果,取中间价为最终评估价。换购人登记报名,完成新房意向认购后,会按顺序依次开展上门验房和评估工作,换购人无需承担评估费用。

问:存量房目前有租客怎么办?换购后新房还没交付可以租住原房屋吗?

答:存量房屋若存在租赁关系,换购人应承诺在签订《存量房买卖合同》前予以解除,原承租人如需继续承租该房屋的,应与置新公司重新协商租赁事宜,租赁价格以评估价为准。换购人如需承租该房屋的,可按评估价租赁。

问:已经登记并意向认购了,什么时候能出评估结果?

答:目前已经安排加快开展评估工作,前期500余组已经登记意向认购的,预计6月上旬能够基本完成全部房源的现场查验,从上门时间开始,预计5—8个工作日能够出具结果,反馈给市民。

## 长期挂牌无法出售,“老破小”也有“春天”

“突然一个‘春雷’——‘以旧换新’来了,让我感觉‘老破小’也有春天。”市民朱先生告诉记者,一听到有“以旧换新”政策发布,他就第一时间冲到颐和·缦山楼盘看房。“我们家是老城东的一套‘老破小’,只有50平方米左右,这回换了一套100多平方米的新房,补贴了不到100万元。”

“老房子没电梯,上下楼不

方便。而且住老城区虽然便利,但人口密集、环境不是很好,所以想给父母换一套环境好、品质高的电梯房。”首批参加“以旧换新”的市民李先生告诉记者,之前想换房子很久了,但老房子挂牌很久,看房的人很少。这回参与“以旧换新”活动,帮他解决了困扰他许久的问题,对于给出的二手房评估价,他认为很合理。

据悉,首批100套房源线

下验房、评估结果出具等工作已经完成。此外,安居集团从评估机构库里,又摇号选定了2批评估机构,同步开展200套房源的验房评估工作,预计6月上旬能够基本完成房源的现场查验,从上门时间开始,预计5—8个工作日能够出具结果,反馈给市民。目前已有52组客户确认成交,正在同步办理存量房和新房交易手续。

## “以旧换新”火热,已有515组市民缴纳新房意向金

自4月27日安居集团发布存量住房“以旧换新”公告以来,受到社会广泛关注,市民登记报名、意向认购积极踊跃,试点活动各项工作有序推进。记者了解到,截至5月20日,活动取得了阶段性成效,线上、电话、现场等各类咨询约3450组,微信小程序“宁换新”平台登记意向报名约4150组,初审符合条件的登记约3430组。案场累计来访约2230组,缴纳新房意向认购金的换房人515组。

不难看出,存量房“以旧换新”政策正在南京如火如荼地进行。

“南京存量房‘以旧换新’政策发布以来,在社会上引起了很大反响。”南京房地产业协会副会长张辉表示,首批52组进行签约,可以看出南京存量房“以旧换新”政策推进得还不错。不过,目前还处于新政刚开始施行的阶段,很多人还处于观望、考虑状态,是否能持续下去,还需要进一步观察。

“政策有没有效、能不能得到很好的市场反馈,归根结底,在于能不能精准解决市场和需求中存在的痛点问题。”张辉表示,存量房大部分都是闲置房源,无论安居集团回收存量房后,是以出租还是其他形式,最终会解决很多刚需住房需求。所以,“以旧换新”政策一方面解决了刚需的住房需求,又盘活了存量房源。另一方面,买房人卖掉存量房买了新房,解决了改善换房的需求,也激活了新房市场。