

# 盐城创新住房模式:双管齐下助力市民“安居”

为积极响应国家关于促进房地产市场平稳健康发展的号召,进一步满足市民多样化的住房需求,9月29日,盐城市城投集团联合悦达集团、交投集团、都市集团和市住房租赁公司推出了“租赁购”与“换新购”业务3.0版本。现代快报记者了解到,这两项创新举措不仅为市民提供了更为灵活的住房选择,也将为当地房地产市场注入新的活力。

现代快报/现代+记者 姜振军

## “租赁购”3.0: 提供更长期稳定的保障

“租赁购”业务3.0版本在原有基础上进行了全面升级。据城投地产集团相关负责人介绍,购房业主可以将房屋委托给市住房租赁公司进行经营管理,期限从原先的5年延长至10年。这一改动无疑为购房业主提供了更为长期稳定的收益保障。更为吸引人的是,10年后,购房业主还可以选择由市住房租赁

公司按原购房总价回购房屋,从而实现了房屋的保值增值。此外,市属国企新楼盘的加入,也为购房业主提供了更多样化的选择。

在“租赁购”业务中,购房业主购买新房后,可与市住房租赁公司签订“10年回租、10年回购”协议。市住房租赁公司每年支付给购房业主购房总价4.5%的租金补贴,10年合计达到购房总价的45%。同时,购房业主还可以优先优惠承租,享受更多的住房福利。

“这一政策不仅减轻了购房业主的经济压力,还为他们提供了稳定的租金收入。”据介绍,委托经营管理和回购的主体为盐城市住房租赁有限公司,该公司是盐城市财政出资、市国资委成立的国有租赁公司。

为更大力度回馈客户,国庆活动期间,“租赁购”签约客户,第一年年化收益增加1个点,年化收益达5.5%。

## “换新购”3.0: 为更多市民提供换房机会

如果说“租赁购”业务3.0版本是为了保障投资人的收益,那么

“换新购”业务3.0版本则更加注重满足市民对美好生活居所的改善需求。那么,这次3.0版本与之前政策有什么不一样呢?上述地产相关负责人表示,旧房范围扩大至盐城市大市区范围(高速围合圈、盐城高新区、盐城环湖科技城),建筑面积不限,只要房屋建筑年限在30年以内,具有独立不动产权,无产权纠纷、无居住权纠纷,均可参加“换新购”活动。

值得一提的是,“换新购”业务3.0版还增加对范围内优质公寓、优质商铺的收购,增加了直系亲属新旧产权所属人变更的选项,增加了其他市属国企新楼盘的参与。“这一政策的出台,无疑为更多市民提供了换房的机会。”盐城市房地产协会相关人士认为。

据悉,在“换新购”业务中,居民家庭可以用一套或多套自持物业(商品住宅、优质公寓或优质商铺)置换一套或多套新建商品住宅。存量二手物业总价须不高于新购房源总价的70%,这一政策降低了换房的门槛,让更多的市民能够享受到换房带来的便利。

同时,汽车产权车位或车库与自持商品房在同一小区内,可等价



发布会现场 主办方供图

置换新建商品房项目车位或车库,为市民提供了全方位的换房服务。此外,如涉及直系亲属新旧产权所属人变更,只需二手物业的产权人授权,与新房购买人协商一致,并附带相关直系亲属证明,即可进行直系亲属新旧产权所属人变更。

“此次,盐城市城投集团、悦达集团、交投集团、都市集团和市住房

租赁有限公司联合推出的‘租赁购’与‘换新购’业务3.0版本,不仅体现了集团对市民住房需求的深刻理解,也展现了国企在房地产市场中的创新能力和责任感。”盐城市住建部门有关负责人表示,新政将于2024年10月1日起正式实施,满足广大市民对住房的多元化需求,促进房地产市场的健康发展。

## “换新购”业务3.0细则

为满足更多市民对美好生活居所的改善需求,市城投集团特推出“换新购”业务3.0,具体细则如下:

### 一、“换新购”适用范围及方式

(一)旧房范围。盐城市大市区范围(高速围合圈、盐城高新区、盐城环湖科技城),建筑面积不限,房屋建筑年限30年以内(竣工备案日期在1994年1月1日之后),具有独立不动产权,无产权纠纷、无居住权纠纷(不含自建房、小产权房),均可参加“换新购”活动。

(二)新房范围。参与本次新房置换的楼盘有城投仁恒·河滨花园、城投仁恒·公园世纪、城投·凤凰汇榴园、城投凤凰汇·天辰府、城投凤凰汇·紫园、城投中庚·香江枫景、东河新园、博雅文苑,和其他市属国有企业参与“换新购”业务的楼盘。

### (三)置换方式

1. 居民家庭可以用一套或多套自持物业(商品住宅、优质公寓或优质商铺),置换一套或多套新建商品住宅,存量二手物业总价需不高于新购房源总价的70%。

2. 汽车产权车位或车库与自持商品房在同一小区内,可等价置换新建商品房项目车位或车库(原则不超过一个)。有产权证证的自行车库、储藏室、阁楼按评估价结算。

3. 支持三代以内直系亲属间的“换新购”业务。即三代以内任一房屋产权所有人,可指定三代以内任一直系亲属作为新房购买人,直系亲属之间可任意组合,以多换一、以一换多、以一换一、以多换多等多种方式。(例如:本人的二手房可以置换新房产权人为本人的父母或子女,可以一套换作多套分别给父母和子女,反之父母和本人的二手房可以换作一套新房给子女,实现三代内直系亲属新旧产权人任意变更。)

4. 参加“换新购”业务的购房人在新房尚未取得或入住前,以市场优惠价格优先从租赁公司返租其旧房。

5. 参加“换新购”业务的新、旧房源,收购价和销售价格按市场价执行,与未参加此活动的终端价一致(不额外上浮)。

### 二、“换新购”具体操作流程

1. 换购客户携带身份证、不动产权证(权属证明书)原件,涉及贷款客户须带个人征信报告等相关材料至现场报名,“换新购”旧房回购工作专班负责审核上述材料。

2. 相关材料审核通过后,换购客户与租赁公司签订《验房确认单》,“换新购”旧房回购工作专班组织进行验房工作,验房合格后,租赁公司委托五家专



业评估机构,换购客户随机抽取三家对旧房进行评估,三家评估价格的平均值作为最终旧房评估价格。

3. 换购客户认可旧房评估价格后,由开发公司负责客户意向房源选定工作。换购客户选定新房后,签订《商品房买卖合同》,首付款由旧房收购款抵充,首付比例由换购客户自行决定,在银行贷款下放后退还剩余旧房收购款,新房价格由开发公司按照市场规则定价。

4. 租赁公司、换购客户、开发公司三方达成一致意见后,签订《自持商品房意向置换协议书》。并同步办结旧房交付手续(旧房需与评估时状态相同),换购客户需结清全部欠付款项,包括但不限于物业费、水、电、气等相关费用,并提供相应结算凭证。

5. 租赁公司支付旧房房款,同时换购客户配合租赁公司完成旧房产权变更。换购客户与开发公司结清房款,多退少补。

### 三、解释权

本细则最终解释权归盐城市住房租赁有限公司所有。

本细则于2024年10月1日正式生效。

## “租赁购”业务3.0细则

为满足更多市民住房需求,增加市民投资渠道,市城投集团对原“租赁购”业务进行优化升级,特推出“租赁购”业务3.0,具体细则如下:

### 一、参与范围

参与本次“租赁购”的楼盘有城投仁恒·河滨花园、城投仁恒·公园世纪、城投凤凰汇·天辰府、城投凤凰汇·紫园、城投中庚·香江枫景、东河新园、博雅文苑,和其他市属国有企业参与“租赁购”业务的楼盘。

### 二、实施主体

盐城市住房租赁有限公司(由市财政出资、市国资委成立的国有租赁公司)。

### 三、操作流程

1. 购房业主购买新房后,同步与租赁公司签订“10年回租、10年回购”协议。租赁公司每年支付给购房业主购房总价4.5%的租金补贴(10年合计购房总价的45%)。购房业主也可优先优惠返租。

2. 10年期满后,可按照购房业主意愿,任意选择将房屋保留自用或由租赁公司按原购房总价回购。交易过程中所产生税费按税法相关规定缴纳(在办结回购手续后一个月内,国有租赁公司予以支付回购款)。

### 四、回购条件

1. 在10年回租期间,购房业主将房屋的使用权委托给租赁公司用于经营管理,10年内如购房业主将房屋所有权变更,“10年回租”和“10年回购”协议继续由新产权人承继,新产权人需至租赁公司办理协议变更手续。

2. 自回购协议签订之日起满10年后,如需回购,业主可根据协议约定,至市住房租赁公司办理相关手续。

3. 参加“租赁购”业务的购房业主每人限购2套。

### 五、解释权

本细则最终解释权归盐城市住房租赁有限公司所有。

本细则于2024年10月1日正式生效。

咨询电话:0515-88165660 / 88165661

咨询办理地点:1. 迎宾南路158号房产大厦不动产交易中心一楼(存量房交易资金托管服务大厅)

2. 各楼盘售楼处