

盐城市城投集团商品房“换新购”“租赁购”业务3.0版本实施细则答记者问

10月1日,盐城市城投集团商品房“换新购”和“租赁购”业务3.0版本正式实施,市民现在可以享受到更加灵活和多样化的住房选择。这些政策不仅满足了市民对改善居住条件的迫切需求,也为房地产市场注入了新的活力。为此,现代快报记者就市民普遍关心的“换新购”和“租赁购”业务3.0版本等相关问题,采访了盐城市城投集团和盐城市住房租赁有限公司的业务部门。
现代快报/现代+记者 姜振军

问:4.5%年化收益客户返租租金比例是多少?

答:4.5%年化收益客户返租租金比例约为总房价的1.5%。

问:参与“换新购”和“租赁购”政策的房源,购房价是否上浮?

答:参加“换新购”“租赁购”业务的新房销售按市场价执行,与未参加此活动的终端价一致(不额外上浮)。

问:参与租赁购客户,除了购房合同还需要签订哪些协议?

答:购房业主在签订《商品房买卖合同》时,同步与租赁公司签订“租赁购”商品房委托经营管理协议。

问:参与租赁购期间想出手房子,如何操作?

答:10年内如购房业主将房屋所有权变更,“租赁购”商品房委托经营管理协议将由新产权人承继,新产权人需至租赁公司办理协议变更手续。

问:租赁购政策与人才引进等补贴政策是否可以叠加使用?

答:可叠加使用。

问:如果客户参与换新购,旧房子评估价格超过新房的70%,是否不予收购?

答:当旧房评估总价超过新购房源总价70%时,可兑换多套新房,但旧房评估总价不超新房总价的70%。

问:如果客户只想冲抵新房总价的15%,剩余部分贷款,是否可以等客户贷款到账以后退还溢租房款?

答:可以,首付款交付比例由客户自行决定,银行贷款放款后可退还多余房款。

问:换新购旧房什么样的条件才具备收购要求?比如毛坯、主体结构变更等是否可以参与?

答:盐城市大市区范围(高速围合圈、盐城高新区、盐城环保科技城),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,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。只要满足以上条件的毛坯旧房可以,但主体结构变更的旧房不可以。

问:换新购活动是否可以选购城投收回的旧房?

答:目前政策不支持,请关注后续政策更新。

问:三代以内直系亲属是指的什么?

答:三代以内的直系亲属主要包括配偶、父母(公婆、岳父母)、子女及其配偶、祖父母、外祖父母、孙子女(外孙子女)及其配偶、曾祖父母、曾外祖父母。

问:无产权的车位或车库可以与商品房一起置换吗?

答:不可以,汽车产权车位或车库需与自持商品房在同一小区内并有产权证。

问:租赁公司付给购房业主4.5%的租金补贴的支付时间?

答:支付时间按“租赁购”商品房委托经营管理协议中约定的时间支付。

问:租赁公司付给购房业主4.5%的租金补贴,业主是否需要开发票给租赁公司,发票税点是多少?

答:业主需要提供增值税专用发票,税点按照税务相关政策要求。

问:参加租赁购的购房业主返租支付租金的时间及方式是什么,是否可以直接在4.5%收益中直接抵扣?

答:返租支付租金的时间及方式均按协议执行,不可以在4.5%收益中直接抵扣。

问:参加租赁购的房屋十年后回租过户产生的过户税由谁支付?

答:按税法相关规定各自承担。

问:参加租赁购的房屋十年期间发生产权人变更的,是重新开始计算时间还是延续?

答:发生产权人变更的,按合同时间延续。

问:房屋建筑年限30年以内是以什么为准?

答:参与置换的旧房竣工备案日期需在1994年1月1日之后,具体以住建部门系统查询为准。

问:农村自建房可以参与置换吗?

答:不可以。目前政策仅支持具有独立不动产,无产权纠纷、无居住权纠纷的商品住宅、优质公寓或优质商铺,不含自建房、小产权房。

问:参加以旧换新的房屋是否可以带押过户?

答:带押过户可以办理,但只有部分银行(农商银行、中信银行、浦发银行、交通银行、建设银行、邮政银行)可以办理本行的带押过户业务,目前不支持跨行办理带押过户业务。

问:参加租赁购房屋的物业费由谁缴纳?

答:物业费由实际居住人缴纳,如无人承租,由租赁公司缴纳。

问:参与楼盘有没有老带新的活动?

答:目前政策没有,敬请关注后续政策。

问:租赁购的房屋十年到期后应到哪里办理手续?

答:委托期满前3个月,市租赁公司会以书面形式告知委托经营管理期限截止日期及回购请求权行使截止日期,到期后,购房人需至市住房租赁公司办理手续。

问:不在征收范围内的房源,可以特殊申请换新购吗?

答:不可以,目前政策不支持。

问:租赁购的房屋到期回购时,验收标准是怎样的?

答:室内墙面、地面、顶面无损坏,水、电、气使用正常,无任何结构安全问题。

问:以旧换新的房源评估值是否会明显低于市场价呢?

答:不会。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。

问:租赁购的商品房十年期满后回

购后,房屋内的家电、空调等是否可以带走?

答:商品房回购时,仅限业主自购的家电、空调等可以带走。

问:购房者对租赁购、换新购有名额限制吗?

答:租赁购限每人两套,换新购不限参与套数。

问:参与换新购的楼盘是不是只有刚需楼盘?

答:本次参与换新购的新楼盘有刚需、刚改和高端改善楼盘。例如城投·凤凰汇榴园就是高端改善楼盘。

问:如果换购客户发现旧房评估价格低于其预期,是否可以申诉重新评估?

答:不可以。

问:参与“换新购”业务的客户,在新房交付前旧房能否继续居住?

答: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。

问:旧房评估费用由谁承担?

答:评估费用由住房租赁公司承担。

问:如果购房业主在10年回租期间内需要提前解除“10年回租”协议,会有哪些后果和流程?

答:购房业主需提前通知租赁公司协商解除协议,购房物业需退还本年度收益同时协议解除,租赁公司将不再回购该房屋。

问:购房业主在参与“租赁购”业务时,是否可以选择不楼盘的多套房源进行组合购买?

答:可以。每人限购两套,可在不同楼盘购买。

问:如果购房业主在10年租期内遇到经济困难,无法继续支付房屋的按揭贷款,会对“租赁购”协议产生什么影响?

答:业主应按照银行协议约定支付按揭贷款,若未能按时支付,则构成违约,可能需要支付违约金等额外费用,同时银行根据相关法律规定收回房屋。租赁合同终止,租赁公司不再支付4.5%年化收益。

问:租赁公司在10年租期内对房屋的经营管理权包括哪些内容?

答:租赁公司有权对房屋进行合理的使用和占有,包括对房屋进行必要的维修和保养,处理与房屋有关的各种事务,如收取租金、处理违约事件等。还需承担房屋的保险责任、经营的合规性。

问:如果购房业主在10年租期内将房屋出租给第三方,是否违反了“租赁购”协议?

答:是,十年内不具备房屋使用权,不可外租。

问:“租赁购”房屋的装修标准是否包含家具家电?

答:不包含家具家电。

问:租赁购年化收益什么时间开始起算?

答:租赁购年化收益自签订合同当日开始起算。

盐城市城投集团商品房“换新购”“租赁购”参与楼盘



城投仁恒·河滨花园

地址:亭湖区人民中路168号
电话:0515-88899888



城投仁恒·公园世纪

地址:亭湖区民安路8号(市交通局北门)
电话:0515-81888988



城投凤凰汇·天辰府

地址:盐城市青年中路6号
电话:0515-88999998



城投凤凰汇·紫园

地址:亭湖区戴庄路9号
电话:0515-89891912



城投凤凰汇榴园

地址:盐都区吴抬路999号
电话:0515-81999998

(仅参加“换新购”业务)



城投中庚·香江枫景、东河新园、博雅文苑

地址:亭湖区明珠路6号
电话:0515-88953333

其他市属国企楼盘

咨询电话:0515-88165660/88165661

咨询办理地点:1. 盐城市迎宾南路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