

# 南通市通州区住房和城乡建设局文件

通建〔2024〕37号

## 关于印发通州区新建商品住宅“以旧换新” 房票实施办法（试行）的通知

区各有关单位，各房地产开发企业：

经研究，现将《通州区新建商品住宅“以旧换新”房票实施办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

南通市通州区住房和城乡建设局

2024年6月24日

（此件公开发布）





# 通州区新建商品住宅“以旧换新”房票 实施办法（试行）

第一条 为更好发挥新建商品住宅、存量商品住宅市场联动效应，梯次满足居民住宅需求，改善居住环境和居住条件，根据南通市住建局《关于鼓励实施商品住宅“以旧换新”的通知》（通住建房〔2024〕92号）相关精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 新建商品住宅“以旧换新”，是指区内房地产项目开发企业收购区内存量商品住宅同时出售本项目新建商品住宅。区内房地产项目开发企业开展新建商品住宅“以旧换新”，应制定科学合理、多方共赢的“以旧换新”实施方案，明确收购房源的条件范围、估价标准及收购的操作流程。

开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务，需报经区住房和城乡建设局批准后，分批次稳妥实施。

鼓励国资房地产企业（国有资本独资或控股）带头开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务，对收购的存量商品住宅，可综合采取出租、出售等方式处置。

开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业收购区内存量商品住宅，应向存量商品住宅产权人





出具“以旧换新”房票，存量商品住宅产权人在规定期限内购买指定项目的新建商品住宅，使用“以旧换新”房票抵付购房款（含首付款）。“以旧换新”房票不得转让。

第三条 开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业负责“以旧换新”房票的具体业务。区住房和城乡建设局负责全区“以旧换新”房票的组织、协调及日常管理工作。

第四条 “以旧换新”房票实行统一样式，由区住房和城乡建设局监制。房票应注明票据编码、存量房及产权人信息、存量房收购协议编号、房票金额、购房信息、房票开具日期等内容。房票由开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业开具并加盖公章。

被收购的存量商品住宅的产权人为房票记载人。

房票记载人应当妥善保管房票。房票发生遗失的，房票记载人应及时向开具企业办理挂失手续。因房票遗失引起的财产损失等相关责任由房票记载人自行承担。

原房票记载人亡故的，合法继承人凭相关有效手续，向开具企业申请办理房票继承登记手续，使用期限不变。

第五条 房票金额由开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业根据本项目“以旧换新”实施方案确定的评估标准自主确定。房票金额确认后不得更改，不计息。





第六条 “以旧换新”房票办理程序：

（一）开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业发布报经区住房和城乡建设局批准的“以旧换新”实施方案，明确收购房源的条件范围、估价标准及收购的操作流程。

（二）签订存量商品住宅收购协议并计算房票金额。开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业根据需求向区住房和城乡建设局领取房票，向已签订存量商品住宅收购协议的产权人出具房票。

（三）选购房屋。房票记载人在规定期限内购买指定项目的新建商品住宅，与房地产开发企业签订商品房买卖合同，用房票抵付购房款（含首付款）。

第七条 “以旧换新”房票使用期限由开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业在实施方案中自行确定。如超过使用期限未购买新建商品住房的，原则上不再适用“以旧换新”房票政策。

第八条 “以旧换新”房票记载人在规定期限内购买指定项目的新建商品住房，其购房价格及买卖双方的权利和义务由房票记载人与房地产开发企业自行协商确定。以房票作为购房首付款的，商品房预售资金监管部门、住房按揭贷款办理机构应视同首付款已支付。根据“以旧换新”房票政策购买新建商品住宅，不得申请变更或撤销已网签登记备案的新建商品住宅





购房合同。

**第九条 房票资金结算：**

房票记载人在规定期限内购买指定项目的新建商品住房，用房票抵付购房款的，房地产开发企业须在商品房买卖合同中载明：“用房票抵付购房款”。开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业应将收购的存量商品住宅出售的所得款项和用房票抵付购房款后的尾款，全部进入本项目预售资金监管账户。新建商品住宅买卖合同中的买受人必须与房票记载人一致，超出房票金额部分的购房款由房票记载人自行承担。

**第十条** “以旧换新”房票记载人在规定期限内出售存量商品住宅、购买指定项目的新建商品住房，可同步享受我区相应时间的购房补贴政策。出售存量商品住宅、购买新建商品住房的时间，以买卖合同网签登记备案时间为准。

**第十一条** 开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业要严格执行新建商品住宅“以旧换新”房票业务相关政策，不得以任何理由违反政策规定。发现违反政策规定的，交由相关职能部门，依法追究相关单位和人员责任。伪造、变造、虚开和虚假挂失房票的，追究相关人员的法律责任，构成犯罪的，移送公安机关追究刑事责任。

**第十二条** 本办法由区住房和城乡建设局负责解释。

**第十三条** 本办法自发布之日起试行，试行期限1年。





附件：

## 通州区新建商品住宅“以旧换新”房票 购买新建商品住宅操作细则

为贯彻落实《通州区新建商品住宅“以旧换新”房票实施办法（试行）》，房票记载人使用“以旧换新”房票购买区内新建商品住宅，按以下操作细则执行。

### 一、“以旧换新”房票样式

房票为三联单：第一、二联，购房前由房票记载人持有、购房后由开发企业持有；第三联，由开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业持有。

### 二、系统开发和使用

1.开发、建设和维护“以旧换新”房票模块，作为通州区房屋综合管理平台子模块，做到实时数据共享。

2.根据房票记载人签订的新建商品房认购书（明确以房票金额付款），开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业在通州区房屋综合管理平台房票模块予以记录并在房票原件上打印购房信息（含小区名称、幢号、室号、购房人、合同金额、房票使用金额等，机打，手写无效）。

3.通州区房屋综合管理平台增加房票购房缴款模块，开发企业确认已使用“以旧换新”房票支付购房款后，视同已缴纳购





房款办理后续业务，收持“以旧换新”房票第一、二联，房屋综合管理平台自动锁定以房票购房的商品房买卖合同，不得撤销或变更。

### 三、“以旧换新”房票的开具

1. 开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业开具房票。

2. “以旧换新”房票不得转让。

3. “以旧换新”房票可以继承。原房票记载人亡故，合法继承人凭相关有效手续，可向开具企业申请办理房票继承登记手续，在通州区房屋综合管理平台房票模块予以记录并在房票原件上打印继承记录（机打，手写无效）。

4. “以旧换新”房票可以遗失补办。房票记载人申请遗失补办房票，开具企业在通州区房屋综合管理平台房票模块作废原房票，重新开具新房票，房票记载人、金额、使用期限等信息不变。

### 四、“以旧换新”房票的使用

1.使用范围：使用“以旧换新”房票购房仅限于购买指定项目的新建商品住宅。

2.使用期限：“以旧换新”房票使用期限由开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业在实施方案中确定。如超过使用期限未购买新建商品住房的，原则上不再适用“以旧换新”房票政策。





3. 房票记载人使用“以旧换新”房票购买新建商品住宅，应与开发企业签订新建商品房认购书（明确以房票付款），由开发企业在通州区房屋综合管理平台房票模块予以记录并在房票原件上补充打印购房信息（含小区名称、幢号、室号、购房人、合同金额、房票使用金额等，机打，手写无效）。

4. 房票记载人使用“以旧换新”房票付款，向开发企业交付房票第一、二联，开发企业视同已缴纳购房款办理购房合同网签备案（不受备案价 85% 限制，可适当下浮）等后续业务。

### 五、预售资金监管

开展新建商品住宅“以旧换新”房票业务的区内房地产项目开发企业应将存量商品住宅出售的所得款项和用房票抵付购房款后的尾款，全部进入本项目预售资金监管账户。

---

南通市通州区住房和城乡建设局办公室      2024 年 6 月 24 日印发

---

