

# 商品住房“以旧换新”报名登记今天开始 这些事项请注意

今天上午8点半,宁波城建投资集团有限公司下属全资子公司宁波城投置业有限公司(简称“城投置业”)将正式在市六区6个线下报名登记点,同步启动宁波市商品住房“以旧换新”首期活动的报名登记工作。

报名时间将持续至9月18日,每

天8:30—12:00、13:00—17:30。

在这里,我们再跟有意前往线下报名登记的市民唠叨几句注意事项:

一是报名登记务必看清下面这张最新更新的点位列表,务必前往各自旧房所属区域的指定报名登记点办理,切莫跑空;

旧房所在辖区	原报名登记点	现报名登记点	停车建议
海曙区	海曙区中山西路176号宁波华润兴光燃气营业厅(窗口A区)	海曙区中山西路176号宁波华润兴光燃气营业厅(不变)	全江小钱地下停车场 西城智充充电桩停车场
江北区	海曙区中山西路176号宁波华润兴光燃气营业厅(窗口B区)	江北区大闸北路1号万象城对面悦湾公园南端	悦湾公园停车场
镇海区	镇海区后大街231-12号宁波华润兴光燃气营业厅	镇海区陈衙弄6号招宝山街道后大街社区党群服务中心	邵家弄停车场
北仑区	北仑区大河南路599号宁波华润兴光燃气营业厅	北仑区大河南路599号宁波华润兴光燃气营业厅(不变)	北仑华润兴光燃气营业厅内部停车场
鄞州区 (全湾新区)	海曙区澄浪南路中湾广场91-92号及96-97号城投置业营销中心	海曙区澄浪南路中湾广场91-92号及96-97号城投置业营销中心(不变)	中湾广场地下停车场
奉化区	奉化区南山路160号奉化华润兴光燃气公司客户服务中心	奉化区南山路160号奉化华润兴光燃气公司客户服务中心(不变)	奉化华润兴光燃气公司客户服务中心内部停车场

二是由于各报名登记点停车位数量有限,建议优先选择绿色出行方式,如果必须自驾前往,可参考上表中的建议停车场地,注意文明规范停车,避免不必要的麻烦;

三是前往报名时务必根据自身实际情况,提前准备、一次性带全资料,以防来回折返;

其中,《宁波市商品住房“以旧换新”报名表》可扫描右边二维码下载打印后再填写。



四是现场报名登记将通过取号轮候方式依次进行,工作人员收取、核对、登记报名材料可能

需要一些时间,人数多时或需排队,大家不妨到现场休息区稍事休息、耐心等待叫号,最好错峰办理,减少拥挤等待。

最后,虽然现在已经入秋,但气温依旧不低,加上近日多雨,难免潮湿闷热,温馨提醒前往报名登记的市民,务必带好雨具,做好防暑降温措施。

在早前公布的第一批新房项目基础上,又新纳入了6个在售新房项目,分别是海曙区的宁望府、北仑区的颂与城,以及宁海县的东宁府、璟泓府、东方逸境小区、柳枫里。详情可扫描右边二维码查看:



记者 徐露清

## “以旧换新”典型问题答疑

宁波市商品住房“以旧换新”首期活动官宣后的这几天,各平台收到的市民咨询很多很多,城投置业3部咨询电话都成了“热线”。

在活动报名登记开始前,我们联系城投置业以及相关部门,就其中相对典型的一些问题,作一次集中解答。

### 关于旧房收购

问:旧房收购条件中有一条,要求房屋面积不超过120平方米,这是按建筑面积算还是套内面积算?

答:以旧房不动产权证或房屋所有权证上显示的总建筑面积为准。

问:旧房建筑面积是91平方米+40平方米阁楼,符合报名收购的≤120平方米面积要求吗?

答:旧房收购条件中≤120平方米的面积,要求以不动产权证或房屋所有权证上显示的总建筑面积为准,包括阁楼和公摊等。

如该套旧房不动产权证或房屋所有权证上包括40平方米阁楼,即不符合收购条件。

问:旧房的房贷还没还清,可以参加本次活动吗?

答:只要符合活动细则规定的旧房收购条件,就可以报名登记参加本次活动。

但旧房如有房贷或抵押贷款未结清,换房人须在旧房过户前自行结清。

问:没装修过的毛坯旧房,能参与换购吗?

答:符合活动细则中的旧房收购条件即可报名登记,装修与否不影响申请。

问:“40年产权”的公寓楼、“50年产权”的商住楼、农村自建房、祖上留下没有不动产权证或房屋所有权证的房子,可以参加本次活动吗?

答:不可以。

此次收购旧房仅限已取得不动产权证或房屋所有权证及土地证、土地性质为国有出让用地的70年产权商品房(含安置房、房改房)。

土地性质为国有划拨的旧房,须在过户前补缴土地出让金,转换为国有出让。

问:我有一套符合收购条件的旧房,但我不是宁波本地户口,可以报名

登记申请换购吗?

答:只要旧房符合活动细则中规定的收购条件,无论产权人是否为宁波本地户口,都能报名登记申请换购。

问:我想换购的旧房不动产权证上有好几个人的名字,需要所有人同意才能报名参加本次活动吗?

答:是的,不动产权证或房屋所有权证上的全部产权所有人,须一致同意,并共同到场办理报名登记手续。

如由其中部分产权所有人代办,须持有具有法定效力的《授权委托书》。

问:装修过的旧房,评估时能加上装修款吗?

答:旧房评估时会考虑装修因素。

问:本次活动旧房收购的封顶价是多少?

答:本次活动旧房收购价格不设上限,以评估公司实际评估情况为准。

问:如果旧房最终收购价格和心里预期差距较大,我可以反悔、停止换购吗?需要承担什么费用吗?

答:可以停止换购,无需承担费用。

最终收购价格的产生,并不意味着收购行为确定发生,在此之前会有一个收购洽谈环节。

换房人如果不认可最终收购价格,换购流程就会自动终止;换房人如果认可这个最终收购价格,就可以和城投置业签订《二手房收购协议》。

问:旧房收购过程中,有哪些费用需要换房人承担?

答:旧房收购过程中需要换房人承担的费用,主要有以下几类:

①旧房如有未结清的房贷或抵押贷款,须在过户前结清;

②旧房如未交存或应补足物业专项维修资金,须在过户前足额交存或按规定标准补足;

③旧房土地性质如为国有划拨,须在过户前补交土地出让金,变更为国有出让;

④旧房的水、电、燃气、通信等费用,以及物业费、车位管理费等费用,须在过户前缴清;

⑤过户产生的个人所得税、增值税及附加,按国家规定由换房人承担。

问:签订《二手房收购协议》后,我要马上搬离原来的房子吗?可以在新房交付前继续租旧房住吗?租金怎么算?

答:在此次活动的旧房评估环节,第三方评估机构在评估旧房收购价的同时,也会对旧房租赁价作出评估。

如果换房人在旧房被收购后仍想在原房屋租住,可在该评估租赁价基础上与城投置业协商租赁事宜,达成一致即可在旧房过户时同步签订《房屋租赁合同》,继续租住旧房。

问:我的旧房符合活动细则规定的收购条件,但目前还有租客在租,租约还没到期,能报名申请吗?

答:可以。

旧房产权所有人可提前与租客协商解除租赁合同,则租客不再租赁;若租客要继续租赁,须与收购主体按评估租赁价重新签订《房屋租赁合同》。

### 关于新房选购

问:可以用符合收购条件的旧房换购次新小区的二手房吗?

答:不可以。

本次活动新购房屋仅限纳入新房项目库的新建商品住宅,不能换购二手住宅。

问:本次活动的新房项目都按什么价格卖?优惠和普通购房者享受的一样吗?

答:住建部门已要求参与此次活动的各楼盘须给予换房人正常销售优惠、折扣等,不得对换房人所购新房涨价;对各活动参与楼盘销售给换房人的房源价格,住建部门将作特别监控。

具体房源一房一价,可详询各楼盘指定置业顾问。

问:换购新房的首付款,是按新房原价计算,还是按扣除抵价券和换购券后的价格计算?

答:按房屋买卖合同中的新房成交价计算。

比如,旧房收购成交价为100万元,新房买卖合同中的成交总价为200万元,则按当前宁波首套房和二套房统一为15%的最低首付比例计算,换房人须至少自筹200×15%=30万元的首付款。

问:我如果使用本次活动的抵价券和换购券购买新房,还能领取大学生购房补贴吗?

答:换房人在本次活动中使用抵价券、换购券购买新房,不影响按规定政策享受大学生购房补贴。

问:假如我付了新房定金后,二手房交易不成功,定金会被吃没吗?

答:二手房过户未成功,如是城投置业方面原因,城投置业将承担一切责任;如是换房人原因,须由换房人自行承担。

问:我有两套旧房,都在收购范围内,都能参加换购吗?能把两套房的抵价券和换购券凑到一起买一套新房吗?

答:只要两套旧房都符合活动细则规定的旧房收购条件,就都可以报名登记申请换购。

但只能一套旧房换购一套新房,每套新房只能使用1张抵价券和1张换购券,多套旧房无法合并换购。

问:我可以旧房收购拿到的1张抵价券和1张换购券,买两套新房吗?

答:不能。

1张抵价券和1张换购券,仅能用于购买一套新房。

问:我可以用北仑区的旧房换宁波主城区的新房吗?

答:只要旧房符合收购条件,新房也在本次活动列明的可选项目中,就可以。旧房和新房所属区域不要求一致。

问:旧房在我的名下,如果被成功收购,换购的新房可以登记到我儿子名下吗?

答:可以。

换房人在抵价券、换购券有效期内,可向城投置业提出更名申请。更名对象仅限于换房人的配偶和直系亲属,直系亲属指父母、子女、祖父母(外祖父母)、孙子女(外孙子女),且仅允许更名一次。

直系亲属关系可通过户口簿、街道或派出所出具的相关材料予以证明。

记者 徐露清