

唐山市住房和城乡建设局
唐山市财政局
唐山市教育局文件
国家税务总局唐山市税务局
唐山市住房公积金管理中心

唐住建发〔2025〕13号

唐山市住房和城乡建设局等五部门
关于印发《唐山市促进商品房“以旧换新”
工作方案》的通知

各县（市、区）人民政府、开发区（管理区）管委会，各相关单位：

现将《唐山市促进商品住房“以旧换新”工作方案》印发给你们，请认真抓好落实。



2025 年 10 月 22 日

唐山市促进商品住房“以旧换新”工作方案

为进一步激活存量住房市场，支持居民改善性住房需求，促进我市房地产市场供需匹配，加快优质商品住房供应，逐步形成住房一、二级市场联动与梯次消费效应，结合我市实际，决定继续实施商品住房“以旧换新”工作，特制定本方案。

一、运作模式

按照“政府政策支持、行业组织协调、专业机构参与、市场化运作”的原则，采取国企平台收购、房企收旧换新和协会联动帮卖等三种模式，稳步推进实施我市商品住房“以旧换新”工作。

模式一——国企平台收购：市安居集团、市文旅集团根据保障性住房、人才公寓和长租房需求和缺口，制定收购计划、收购房源条件等，依托商品住房“以旧换新”平台收购存量住房。

模式二——房企收旧换新：房企（含国企平台）收购换购群众二手住房，售房款用于购买房企名下指定楼盘新房。

模式三——协会联动帮卖：市房地产开发协会、市房地产中介服务行业协会联合组织全市房地产开发企业、房地产经纪机构和换（购）房群众积极参与，按照市场化流程鼓励购房群众“以旧换新”。

二、操作流程

（一）国企平台收购模式。搭建商品住房“以旧换新”平台，市安居集团、市文旅集团根据实际情况收购存量住房，在专业评

估、双方洽谈的基础上签订收购意向协议。收购存量住房作为保障性租赁住房、人才公寓和长租房的，应符合有关政策要求，并享受相关优惠政策。国企平台收购群众的二手住房的购房款应转入换购新房的预售资金监管账户。

（二）房企收旧换新模式。房地产开发企业收购二手住房在其开发项目楼盘“换新”的，收购房源可用于工抵。由房地产开发企业自主确定二手住房收购房源，经房地产开发企业、换房群众和工抵单位在平等自愿的原则下，共同达成意向签订《换购抵顶三方协议》，并确定旧房抵值金额。经辖区住建部门审核通过后，换购新房方可进行合同正式网签签约和备案。换房人按照协议约定配合工抵单位转让旧房，所得售房款直接归工抵单位所有。

（三）协会联动帮卖模式。协会联动帮卖模式由市房地产开发协会、市房地产中介服务行业协会联合组织，开发企业、经纪机构、购房者三方联动的方式进行。即购房者与开发企业签订新建商品房意向购买协议，同时与经纪机构签署二手房销售委托协议。在以上协议中约定，开发企业为购房者锁定意向房源 90 天（同一时段，购房人仅能锁定一家开发企业的新房房源，锁定房源套数可与开发企业协商）。若二手房在锁定期间成功售出的，则认购协议继续履行，并可将二手房售房款转为新房购房款。未成功售出的，购房者可与开发企业、经纪机构共同协商，如选择延长，三方续签相关协议；如选择不延长，开发企业在 10 天内

无条件全额退回房源意向金，购房者无需承担任何违约责任。

三、支持政策

（一）2025 年 12 月 31 日前，通过“以旧换新”平台出售自有住房购买新建商品住房的纳税人，对符合《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部、国家税务总局、住房城乡建设部公告 2023 年第 28 号）规定的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

（二）房企收旧换新模式中，新房楼栋在确保留存的重点监管资金能够覆盖后续建设资金需求后，旧房抵值金额可不进入换购新房楼盘的预售资金监管账户。

（三）开展租赁“以旧换新”住房就学试点工作。在征求县（市、区）意见的基础上，支持县（市、区）选取非焦点、热点学校，试点承租人租赁国企开展住房“以旧换新”业务购房的房产，享受与原房屋所有权人同样的就学政策。在试点工作得到社会广泛认可后，逐步扩大试点范围。

（四）享受住房公积金“以旧换新”政策：**一是**旧房收购协议可作为原房主购买新房支付首付款的佐证，申请住房公积金贷款。**二是在**满足还贷能力前提下，住房公积金贷款额度可额外最高增加 20 万元，可与多孩家庭购房等政策叠加计算。**三是**原房主签订“以旧换新”协议后，尚未完成旧房过户手续的，原房主可按照减少一套住房享有对应的贷款优惠政策。

（五）市安居集团、市文旅集团通过国企平台收购的房源作

为保障性住房的，享受保障性住房的优惠政策。

（六）对于平台收购的旧房源，可作为市、区两级政府的周转房、人才住房、长租房及国有企事业单位职工宿舍等房源。

四、其他事项

企业收旧换新模式置换房源为一对一模式，即一套二手住房置换一套新建商品住房，但旧房总价占比不得高于新购房源总价的 60%。

本方案自 2025 年 10 月 22 日起施行，有效期 1 年。