附件：

开展住房消费“以旧换新”工作的

操作流程

一、信息登记

通过“南京房产微政务”微信公众号，登录“房帮宁”平台首页。在“宁换新”模块内，点击“房源核验”，完成存量住房的物权核验后，点击“房源超市”，可看到新房项目的情况；点击“一键报名”，可办理报名登记。

二、线下认筹

换购人与新建商品住房项目开发公司完成新房房源线下认筹，认筹金标准、新房的优惠政策等以各新房项目案场公布为准。

三、验房评估

由收购主体遴选信用好、业务强的评估机构，形成评估机构名单库，由换购人代表、收购主体一起从评估机构名单库中随机抽取3 家评估机构进行评估，分别对拟收购的存量住房进行交易价格评估，取排序中间的评估值作为最终收购价格。

四、签订协议

《以旧换新协议》由换购人、收购主体、新建商品住房项目开发公司、房地产市场交易管理部门签订，同步签订《商品房认购协议》，15个工作日内签订《存量住房买卖合同》《存量住房资金监管合同》《商品房买卖合同》，明确“以旧换新”交易的相关步骤，以及各方在交易全过程中的权责等内容。

五、核验交易资格

在交易启动前，由房产管理部门核验是否存在抵押、担保或查封等情况，并预审是否可交易。

六、产权过户

实施单位与换购人履行过户和不动产登记手续。

七、房屋交接

收购主体与换购人办理存量住房交接手续，包括但不限于物业费、水电煤气等能耗费用的结清。

八、其他事宜

1.存量房屋若存在租赁关系，换购人应承诺在签订《存量房买卖合同》前予以解除，原承租人如需继续承租该房屋的，应与收购主体重新协商租赁事宜，租赁价格以评估价为准。换购人如需承租该房屋的，可以按评估价租赁。

2. “以旧换新”置换成功后三年内，原房主子女可享受置换前对应义务教育入学权益的，从《存量房买卖合同》签订生效之日起计算。在开始办理存量房产权过户手续前，换购人需明确是否保留原有义务教育入学权益，填写《存量住房“以旧换新”子女入学信息填报表》或《自愿放弃义务教育入学权益承诺书》，作为相关合同的附件。其中，需要保留学区资格的购房人，在《以旧换新协议》签订后，持相关材料，到旧房所在区教育局办理入学权益审核手续。未尽事宜，以旧房所在区教育局解释为准。