附件：

**存量住房“以旧换新”试点活动操作流程**

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，完成存量住房的物权核验后，挑选意向购买的新建商品住宅项目，并办理报名手续。

二、验房评估

由南京置新资产管理有限公司遴选信用好、业务强的评估机构，形成评估机构名单库，邀请换购人代表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（换购人不承担评估费用），取排序中间的评估值作为最终收购价格。

三、签订《以旧换新协议》

《以旧换新协议》由换购人、置新公司、新建商品住房开发公司、市房地产市场交易中心签订，主要目的为明确“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，其中对于资金监管及流转的约定如下：

1.置新公司将存量住房房款全额转入市房地产市场交易中心存量住房监管账户。

2.如果换购人选购的新建商品住房为期房，待存量住房转移登记和新建商品住房买卖合同签订完成后，存量房交易资金监管机构将存量住房监管资金转入新购商品住房的预售资金监管账户。

3.如果换购人选购的新建商品住房为现房，则在完成存量住房转移登记，并在办理新建商品住房首次转移登记前，存量房交易资金监管机构将存量住房监管资金转入新建商品住房开发公司。

四、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。

五、产权过户

换购人与置新公司签订《存量房买卖合同》及《存量房资金监管合同》，同步与新建商品住房开发公司签订《商品房买卖合同》，并根据《以旧换新协议》履行相关流程，完成相关过户手续和不动产登记。

六、房屋交接

换购人与置新公司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。