

悦居晋阳 幸福起航

太原市商品房促销活动  
服务攻略来了

太原市春季商品房大型促销活动今日盛大启幕！为给广大购房者提供贴心、实用的购房帮助，本报精心打造全方位服务攻略。从以旧换新政策解读到公积金贷款额度说明，从换购退税优惠到产权登记便捷服务，再到如何避开“黑中介”及举报维权途径，一应俱全，助您“悦居晋阳 幸福起航”。

## 以旧换新四步走

第一步，登记旧房，换房人选择合作经纪机构签订旧房优先出售协议，挂牌标注“以旧换新”；第二步，锁定新房，缴纳意向金，签订新房认购协议，优先锁定房源；第三步，旧房优先出售，经纪机构加速推广，享中介费减免，换房期间租房享租金优惠；第四步，结果处理，如旧房售出，按约定签订商品房买卖合同，如旧房未售出，解除协议，全额退还意向金，无违约责任。

以旧换新专属的优惠政策是，换房人可享受售房、租房中介费减免以及贷款最优惠利率，缴存公积金的职工贷款额度最高上浮，换房人也就是售房方如在2025年底前出售旧房且购买新房后，可享个税退税政策。

## 换购退税看这里

自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房，并在现住房出售后一年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税，新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例，退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

享受优惠政策的纳税人须满足如下条件，即纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市所辖全部行政区划范围。出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。

办理退税时需携带纳税人身份证件、现住房的房屋交易合同，新购住房为二手房的，提供房屋交易合同、不动产权证书及其复印件，新购住房为新房的，提供经住房城乡建设部门备案网签的房屋交易合同及其复印件。该优惠政策执行期是2024年1月1日至2025年12月31日。

## 最高可贷130万

住房公积金贷款额度与缴存年限挂钩，最高贷款额度为双缴存职工100万元，单缴存职工70万元，缴存3年以下的为50万元。人才住房公积金贷款不受缴存年限限制，不论单方或双方缴存住房公积金，均可申请。

高层次人才最高可享受130万元的贷款额度，普通人才最高可享受100万元贷款额度。

单职工缴存的二孩及以上多子女家庭最高贷款额度为91万元，双职工缴存的二孩及以上多子女家庭最高贷款额度为130万元。

现役军人家庭购买住房的，按双缴存职工计算，以现役军人配偶作为公积金贷款的主借款人，现役军人为共同借款人，现役军人家庭最高贷款额度为130万元。

缴存职工在住房以旧换新活动中使用公积金贷款，最高贷款额度参照二孩及以上多子女家庭执行，即单缴存职工最高贷款额度为91万元，双缴存职工最高贷款额度为130万元。

申请住房公积金个人贷款需满足以下条件：借款人属太原市住房公积金管理中心的住房公积金缴存人，或虽不在中心缴存，但符合住建部异地贷款条件的缴存人，且在申请贷款之日前逐月足额缴存住房公积金达6个月以上（含6个月）；借款人及其配偶均无未结清的住房公积金贷款债务；具有中心认可的购买家庭首套或第二套自住住房及偿还商业银行购房贷款等用于自住住房消费的证明；借款人须有稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力；月还款额不得超过其所提供家庭收入的60%；能够提供中心认可的贷款担保；借款人信誉相对良好。

## 房贷还款有两种

住房公积金贷款有两种还款方式，贷款职工可根据自身的还款能力在贷款申请时进行选择。一种是等额本金，即公积金贷款还款期内，每月偿还的本金保持相同，利息逐月递减，月还款额递减的还款方式；一种是等额本息，即公积金贷款还款期内，本金逐月递增，利息逐月递减，月还款额不变的还款方式。

比如缴存人小王与配偶在太原市共同申请首套房公积金贷款80万元，贷款期限是30年，首套房贷利率2.85%，两种还款方式具体有何不同？试算一下：如选择等额本金的还款方式，首月还款金额4122.22元，之后每月递减，利息总额342950.33元，本息合计1142950.33元；如选择等额本息的还款方式，每月固定还款额3308.46元，利息总额391044.95元，本息合计1191044.95元。

## 产权登记很便捷

太原市不动产登记中心专门设置咨询、导办、受理区等办事区域，打造24小时不动产自助服务专区，实现查询、打证等自助事项“即来即办”。

除中心在政务大厅设置的45个服务窗口，还开设了6个城区分理点、5个银行（光大、建行、工商、邮储、中行）延伸点、2个公证处（晋信、城南）联办点及20余个银行服务点，市民可就近办理。

如办理业务过程中，遇到申请材料缺失、历史遗留问题等“办不成事”的困难，或者不清楚、不理解的问题时，可在“我来帮您办”窗口办理，该窗口安排有中层干部、业务骨干轮值作为第一责任人，专门提供业务协调化解、政策解读、导办指引等兜底保障。

目前该中心已实现登记发证“智能化”，不动产抵押登记可在1个工作日办结，转移类登记3个工作日完成，注销、查封立等可取，有些转移类业务甚至实现了1小时办结。

## 学会避开“黑中介”

商品房买卖一定要避开“黑中介”，选择中介机构时要查备案，登录太原市房产管理局官网查询备案信息。看公示，经营场所需公示营业执照、备案证明、收费标准等。验身份，从业人员需佩戴太原市房地产经纪从业人员信用信息公示卡。

签订合同时务必要使用官方范本，明确权责，谨防“阴阳合同”。一定要全程网签，通过太原市房产交易系统备案。

买卖商品住房时，要留存交易凭证，包括合同、资金监管协议、缴费凭证等，作为维权依据。若遇中介骚扰、乱收费或虚假宣传，可向太原市房产管理局投诉，监督电话：0351-2366702。

记者 贺娟芳