

重庆市房地产业协会文件

渝房协〔2024〕17号

重庆市房地产业协会 关于组织开展 2024 重庆房地产 “换新购”服务活动的通知

各中心城区房地产开发企业、经纪机构：

为认真贯彻中央金融工作会议、中央经济工作会议精神以及市委六届四次全会、市委经济工作会议精神，按照市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》（渝房市办〔2024〕1号）工作要求，支持“以小换大”“以旧换新”改善性住房需求，促进一二手房联动交易良性循环，遵循“政府指导、协会搭台、企业唱戏、群众受益”的原则，市房协将组织我市中心城区房地产开发企业、经纪机构开展“换新购”服务活动。具体通知如下：

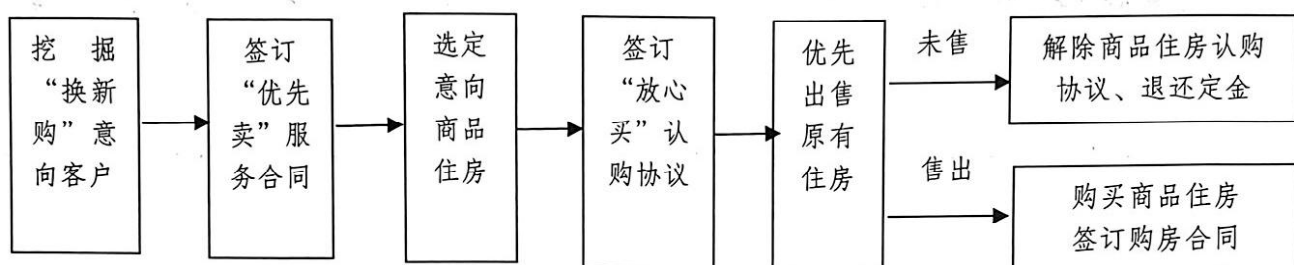
一、活动主题

商品住房“放心买”、二手住房“优先卖”

二、活动时间

2024年2月1日—2024年3月31日

三、活动内容



(一) 活动流程

1.挖掘“换新购”意向客户。参与开发企业与经纪机构应共同挖掘意向客户，对有“以小换大”“以旧换新”改善性住房需求，又需通过出售二手房筹集资金购买新房的客户推荐“换新购”服务。

2.二手住房“优先卖”。参与活动的房地产经纪机构应当首先与委托人（即“换新购”购房人）书面签订“优先卖”协议（将附件一内容补充至现有经纪合同内，形成“优先卖”经纪服务合同），并向委托人推荐参与“换新购”的商品房项目、房源户型、房源面积等相关信息。

3.商品住房“放心买”。参与活动的开发企业，应与签订了“优先卖”协议的购房人签订“放心买协议”（将附件二内容补

充至现有商品房认购协议内，形成“放心买”商品房认购协议），购房人在90天约定周期内出售原有住房并办理存量房网签手续的，补足商品住房购房价款，通过商品房网签系统与开发企业签订商品房买卖合同。“换新购”购房人在90天约定周期内未能将原有住房出售的，可解除“放心买”认购协议，开发企业应按照协议全额退还认购定金，“换新购”购房人无需承担违约责任。

（二）“换新购”购房群众享有权益

1. 优先锁定意向商品住房。提前优先锁定意向商品住房90天，如在90天约定周期内，优先锁定的商品住房出现第三方购买的情况，开发企业应及时告知“换新购”购房人。“换新购”购房人享有优先购买权，若无法购买可根据自身情况重新选定商品住房进行优先锁定，或者终止“优先卖”认购协议。如因前述原因终止协议的，开发企业无条件无息退还全额定金。

2. 定金有保障。优先锁房缴纳的认购定金，将严格进入预售资金监管账户，确保资金安全；原有住房未在约定时间内售出的，“换新购”购房人提供房屋产权查档证明后，开发企业按约定无条件无息全额退还定金。

3. 享受专属优惠。享受开发企业和经纪机构给予的“换新购”专属优惠。若签订商品住房买卖合同时点的优惠折扣与认购协议约定的折扣出现差异，换新购”购房人可就低享受折扣优惠。

四、活动要求

（一）本次“换新购”活动开发企业和经纪机构自愿报名参加，并于2月20日前将报名表反馈至市房协市场部和经纪服务部。

（二）参与开发企业应签订《“换新购”服务活动承诺书（开发企业）》（附件3）、经纪机构企业签订《“换新购”服务活动承诺书（中介企业）》（附件4），承诺为购房群众免费提供商品住房“放心买”、二手住房“优先卖”的交易服务，承诺书盖章后与报名表一并提交。

（三）鼓励有条件的房地产开发企业和经纪机构为参与“换新购”活动的购房人提供专属房源和专属优惠，让改善型购房人切实减负担、得实惠。

（四）经纪机构对“换新购”购房人的二手房应加快查证、验房、实勘等工作，通过线上流量加推、经纪人聚焦推广等方式，整合资源加速推广销售，缩短二手住房成交周期。

（五）开发企业应与购房人协商确定认购定金金额（建议2-5万元），认购定金必须缴纳至预售资金监管账户（现房销售除外），确保资金安全，达成相应条件的开发企业应在约定时间内无条件无息退还全额定金。

联系人：市房协经纪服务部 王辰旭、吴红莲 63200981

市房协市场发展部 吕凌浩、李 利 63863993

附件一：存量房经纪服务合同

附件二：商品房认购补充协议

附件三：《“换新购”服务活动承诺书（开发企业）》

附件四：《“换新购”服务活动承诺书（中介企业）》

附件五：2024 重庆房地产“换新购”活动报名表（开发企业）



重庆市房地产业协会秘书处

2024 年 2 月 4 日印发

附件一：

存量房经纪服务合同（协议编号： ）

（“优先卖”重点内容的参考模版）

甲 方（委托方）：

身份证号：

联系电话：

联系地址：

乙 方（受托方）：

住 所：

联系电话：

甲方需出售其名下所有的房屋，乙方系依法成立备案的房地产经纪机构，现就甲方委托乙方通过多渠道推广出售其房屋的相关事宜，经双方友好协商一致，签订本合同，承诺共同遵守。

第一条 乙方可通过 APP、微信小程序及其他专业房产网站等方式为甲方房源信息提供推广服务。

第二条 乙方可通过门店房源展示、经纪人自媒体宣传、经纪人电话营销、同行推荐等方式为甲方委托销售的房屋提供推广服务。

第三条 乙方基于甲方参与“换新购”活动提供“优先卖”服务，

承诺 不收取任何推广服务费用， 经纪服务费（居间、代理的佣金） 由双方按照已签订的房地产经纪服务合同相关约定执行。

第四条 甲方委托乙方多渠道推广出售的房屋地址为_____， 建筑面积_____m²

第五条 本协议如发生争议， 甲乙双方应协商解决， 协商不成的， 按下列 第 _____ 种方式解决：

- 1、提交重庆仲裁委员会仲裁;
- 2、依法向人民法院起诉。

甲方(签章):

乙方(签章):

签约时间:

签约时间:

附件二：

商品房认购补充协议

（协议编号：_____）

（“放心买”重点内容的参考模版）

甲 方（卖方）：

住 所：

联系电话：

乙 方（买方）：

身份证号：

联系电话：

联系地址：

甲乙双方已签订商品房认购协议（协议编号：_____），经双方协商一致，同意新增以下部分内容，特订立以下补充协议：

乙方已委托_____对外销售位于_____（地址）自有房屋，委托_____日前售卖此房屋，委托协议编号_____。

第二条 甲乙双方应于____年__月__日前签订商品房买卖合同。

第三条 乙方自有房屋未在第一 条委托期限内售出（以签订二手房买卖合同时间为准），乙方有权解除本协议。甲方应于_____日内退还乙方缴纳的

全部商品住房认购定金，乙方无需承担违约责任。

第四条 本协议如发生争议，甲乙双方应协商解决，协商不成时，按下列第____种方式解决：

- 1.提交重庆仲裁委员会仲裁;
- 2.依法向人民法院起诉。

甲方(签章):

乙方(签章):

签约时间:

签约时间:

附件三：

2024 重庆房地产“换新购”服务活动承诺书

（房地产开发企业）

我公司自愿参加 2024 重庆房地产“换新购”服务活动，为切实履行诚信经营义务，保障购房人合法权益，维护我市房地产行业形象和市场秩序，本公司郑重承诺：

一、为“换新购”购房人免费提供商品住房“放心买”服务，不收取购房款以外的“服务费”“换房费”等其他任何费用。

二、“换新购”购房人优先锁定房源缴纳的定金等预售资金，将按照相关规定直接存入监管账户（现房销售除外）。

三、优先锁定房源期间，“换新购”购房人提出解除商品住房认购并出具原有房屋产权查档证明的，严格按照约定无条件无息全额退还定金等购房款。

四、严格按照《重庆市商品房销售公开承诺书》《2024 重庆房地产“换新购”服务活动通知》相关要求，规范销售行为，执行活动流程。

我公司将严格遵守本承诺，欢迎社会各界监督，如有违反上述承诺的行为，自愿承担相关法律责任。

承诺单位（盖章）

年 月 日

附件四：

2024 重庆房地产“换新购”服务活动承诺书

（房地产经纪机构）

我公司自愿参加 2024 重庆房地产“换新购”服务活动，为切实履行诚信经营义务，保障当事人合法权益，维护我市房地产行业形象和市场秩序，本公司郑重承诺：

一、已按照相关规定在住房城乡建设主管部门办理房地产经纪机构备案，并知晓“换新购”服务活动相关内容、流程和要求。

二、为“换新购”购房人免费提供二手住房“优先卖”服务，不收取房地产经纪服务合同约定中介服务费以外的“推广费”“流量费”等其他任何费用。

三、严格按照《2024 重庆房地产“换新购”服务活动通知》相关要求，规范房地产经纪行为，执行活动流程。

我公司将严格遵守本承诺，欢迎社会各界监督，如有违反上述承诺的行为，自愿承担相关法律责任。

承诺单位（盖章）

年 月 日

