“以旧换新”对房地产市场影响几何?

继多个二三线城市推出商品房“以旧换新”后,一线城市开始加入“以旧换新”行列,深圳日前官宣13个“以旧换新”房地产项目名单。

商品房“以旧换新”有哪些模式?如何保障换房者权益?对房地产市场影响几何?记者就此进行了采访。

一线城市加入商品房“以旧换新”行列

记者从深圳市住房和建设局了解到,深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会日前联合发起商品住房“以旧换新”的“换馨家”活动,并公布了第一批21家中介机构和13个房地产项目名单。

“换馨家”活动鼓励房地产开发企业和中介机构与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议,以降低居民换房风险。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”,建议不少于90天。在协议约定的期限内,如果旧房成功售出,开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款,换房人无需承担任何违约责任。

记者了解到,目前深圳新房订金在几万元到几十万元不等。此外,该活动还倡导房地产开发企业和中介机构为换房人购买新房提供购房价款、佣金等专属优惠方案。对换房成功的居民,中介机构还将在新房交付前提供租房佣金优惠等服务。

参与“换馨家”活动的深圳乐有家房产交易有限公司,已于19日联合绿景地产旗下“绿景白石洲璟庭”项目开展“以旧换新”活动试点。“20日、21日周末两天吸引不少客户到场看房,签约参与‘以旧换新’的客户有7批,意向成交7套、金额超亿元,成交转化率相较此前提升了50%。”乐有家营销总裁贺玲说。

绿景集团副总裁胡卫明表示,“以旧换新”活动启动以来,“绿景白石洲璟庭”项目上客量增加了25%左右。

新房订金可退回 减轻居民换房负担

据中指研究院监测,目前全国已有超过30个城市表态支持商品房“以旧换新”,方式主要有三种:一是购房者缴纳订金锁定新房后,中介挂牌出售旧房,在一定期限内卖出则新房合同生效,反之则退还新房订金;二是国企或其他第三方收购旧房,售房款用于在相应项目购买新房,比如郑州市政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体,收购二手住房促成“以旧换新”,全年计划完成5000套;三是发放“以旧换新”购房补贴,比如扬州对于“以旧换新”给予新购商品住宅契税补贴(补贴比例不超过1.5%)。

市场人士普遍认为,商品房“以旧换新”,可以减轻居民换房负担,对于改善性住房消费需求释放有积极作用。

“‘以旧换新’,卖得掉就换房,卖不掉订金也能拿回来,省心很多。”在深圳参与“以旧换新”活动的购房者陈先生告诉记者,其现有住房楼龄已超20年,想通过换房改善生活品质。旧房能卖700多万元,新房价格大约1100万元,价差在可承受的范围内。之前因为担心不知何时能卖掉旧房拿到房款,一旦卖不掉,下手新房将损失数十万元订金,所以一直不敢出手。

深圳市房地产中介协会会长张媛说,开展商品住房“以旧换新”活动,打通了卖房买房全流程,有利于解决连环单带来的违约和纠纷交易风险,有助于减少购房者“未卖不敢买”的换房顾虑,从而加快商品住房流通,提升商品住房置换交易便利度,缩短换房周期。

“旧房能不能卖出去”是关键

“‘以旧换新’既关联着刚需的买家,也关联着改善置换的卖家。关键在于,旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为,“以旧换新”是更好满足居民刚性和改善性住房需求的创新性政策工具。

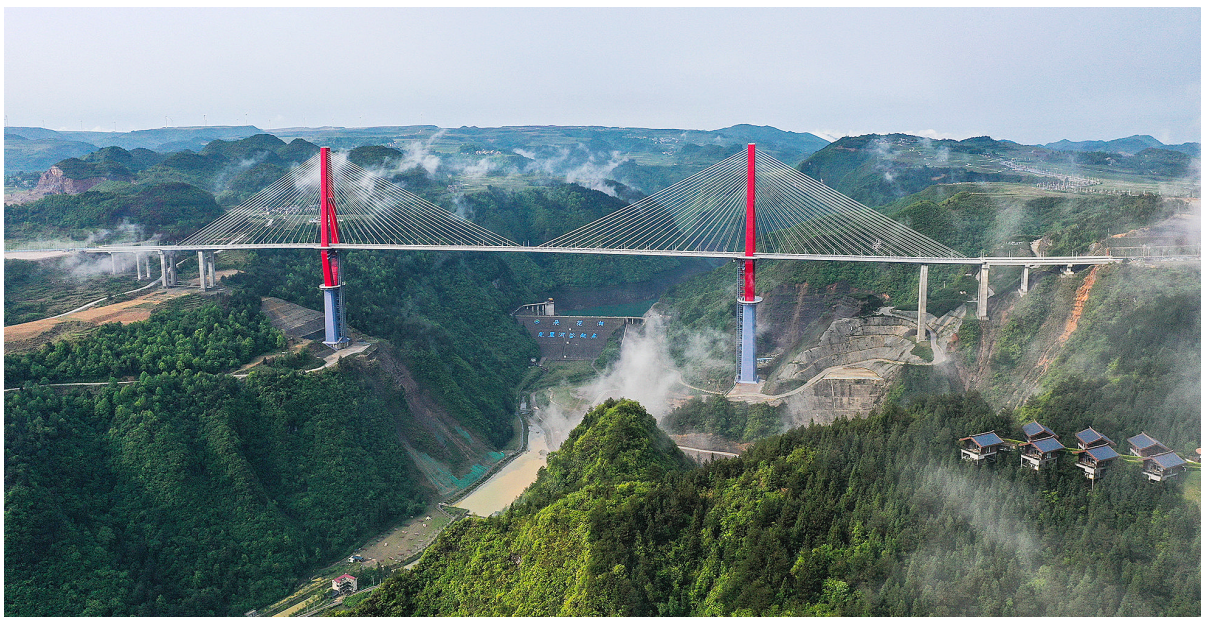
中指研究院认为,整体来看,尽管不少区域提出了“以旧换新”的政策导向,但仍处于政策探索阶段,效果还需进一步观察。当前换房者面临二手房市场调整压力,不少城市的二手房挂牌量处于高位,换房者若想快速售出二手房,需要在价格方面做出一定让步。此外,居民就业、收入预期还需进一步改善才能有效释放购买力。

严跃进认为,地方政府指定国资收购二手房,需要研究不同类型二手房收购后的再利用模式,否则可能会对地方财政带来考验。

与此同时,新房能不能满足“住得好”的改善性需求也是“以旧换新”的一个重要条件。李宇嘉认为,开发商要为改善性需求打造能满足其住房消费升级的产品,不能仅仅把“换新”作为去尾货的机会。新房各方面的品质要与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的。

(记者 **赵瑞希**)

新华社深圳4月27日电



贵州龙里河大桥建成通车

这是4月27日拍摄的贵州龙里河大桥(无人机照片)。

4月27日,由中交二公局承建的贵州龙里河大桥建设完工,实现通车。龙里河大桥位于贵州省龙里县境内,全长1260米,大桥主桥及塔柱设计有观光旅游玻璃栈道、全景观光电梯等旅游设施,是一座兼具旅游和交通功能的大桥。

新华社记者 **杨文斌** 摄

国务院联防联控机制部署做好“五一”疫情防控工作

新华社北京4月27日电(记者 **顾天成 李恒**)国务院联防联控机制疫情防控组近日印发《关于做好2024年“五一”假期及春夏季新冠病毒感染等重点传染病疫情防控工作的通知》,强调要高度重视“五一”假期及春夏季疫情防控工作,加强口岸疫情防控、预防接种等7条主要措施。

根据通知,当前,我国传染病疫情形势总体平稳。新冠病毒JN.1变异株引起的全球疫情已过高峰并下降至较低水平。我国部分传染病防控面临新情况新特征,部分地区流感疫情仍未回落到往年同期水平,百日咳疫情呈现快速增长趋势,手足口病报告病例数明显增加,多病共同流行成为常态。

通知要求,要重点落实防控工作7条主要措施,包括加强口岸疫情防控、加强监测预警和调查处置、加强传染病医疗救治、加强预防接种、加强重点机构疫情防控、加强旅途和旅游活动疫情防控和加强宣传教育。

其中,在加强预防接种方面,明确围绕国家免疫规划疫苗接种率不低于90%的核心目标,加强接种率监测评估,认真组织开展查漏补种工作。促进适龄儿童及时、全程接种国家免疫规划疫苗,继续推进重点人群接种含XBB变异株抗原成分的新冠病毒疫苗。

在加强重点机构疫情防控方面,明确指导托幼机构、学校落实好晨午检、健康教育、环境消毒、因病缺勤缺课追踪与登记等措施。指导养老机构、社会福利机构加强外来人员探视、老年人和儿童回家及返院管理,降低疫情引入和传播风险。

“五一”假期人员流动性上升和聚集性活动增加。国家疾控局发布的政策解读问答提示,公众应做好个人防护、健康监测,关注疫情动态、积极接种疫苗。旅途中落实科学佩戴口罩、勤洗手、防蚊虫叮咬等防护措施,注意饮食饮水卫生。如出现发热、咳嗽、腹泻等症状,应停止旅行活动并及时就医。

王沪宁会见中国国民党民意代表参访团

新华社北京4月27日电 中共中央政治局常委、全国政协主席王沪宁27日在京会见傅崐萁率领的中国国民党民意代表参访团一行。他表示,我们将认真贯彻落实习近平总书记重要讲话精神,坚持一个中国原则和“九二共识”,坚决反对“台独”分裂活动和外部势力干涉,持续推动两岸交流合作、融合发展,同台湾同胞一道,为两岸谋和平、为同胞谋福祉、为民族谋复兴。

王沪宁表示,两岸同胞同属中华民族,要秉持民族大义,携手共创民族复兴、共享盛世荣耀。我们把为两岸同胞谋福祉作为发展两岸关系的出发点和落脚点,始终尊重、关爱、造福台湾同胞,愿同台湾同胞共享中国式现代化发展机遇,共创中华民族绵长福祉。希望中国国民党民意代表发挥积极作用,共同推动两岸关系发展。希望两岸同胞特别是青年一代,多参与到两岸交流交往中来,共同开创两岸关系美好未来。

王沪宁表示,大陆同胞对花莲地震灾区同胞深为关切,愿意为花莲灾区灾后恢复重建提供积极帮助。

傅崐萁表示,两岸同胞同文同种同血脉同祖先,同属中华民族,是一家人。希望在国共两党共同政治基础上,促进两岸交流合作、同胞互相往来,共同维护台海和平,推动两岸关系重返和平发展正轨,增进两岸同胞利益福祉,共创美好未来。

嫦娥六号任务器箭组合体完成垂直转运

计划5月初择机发射

新华社北京4月27日电(记者 **胡喆 宋晨**)记者从国家航天局获悉,4月27日,嫦娥六号探测器和长征五号遥八运载火箭在中国文昌航天发射场完成技术区相关工作后,器箭组合体垂直转运至发射区,计划5月初择机实施发射。

嫦娥六号探测器、长征五号遥八运载火箭分别于1月、3月运抵发射场后,陆续完成总装、测试等各项准备工作。4月27日,承载着长征五号遥八运载火箭的活动发射平台,缓缓将器箭组合体从垂直测试厂房安全转运至发射区。后续将按计划开展各项功能检查、联合测试、推进剂加注等工作。

英国国王查尔斯三世将恢复参加公务活动

新华社伦敦4月26日电(记者 **金晶**)英国王室26日宣布,因癌症治疗取得积极进展,国王查尔斯三世将恢复参加公务活动,重回公众视野。

英国王室表示,查尔斯三世将继续接受癌症治疗,医疗团队对他持续康复持“乐观”态度。

查尔斯三世和王后卡米拉30日将访问一家癌症治疗中心,标志查尔斯三世将重回公众视野。5月6日,二人还将参加加冕一周年庆祝活动。

今年2月,英国王室宣布查尔斯三世确诊患有“一种癌症”并开始接受治疗,其间暂停参加公务活动。查尔斯三世现年75岁,2022年9月8日在女王伊丽莎白二世去世后继位,2023年5月6日加冕。

法德签署协议共同研发“未来坦克”

新华社巴黎4月26日电(记者 **唐霁**)法国国防部26日说,法国国防部长勒科尔尼和到访的德国国防部长皮斯托里乌斯当天在巴黎签署协议,两国将共同研发具备人工智能等高新技术的“地面主战系统”,即“未来坦克”。

勒科尔尼对媒体表示,希望在2040年之前由法德联合制造出“地面主战系统”,以应对激烈的陆战武器国际竞争。

据法国媒体报道,研发工作由德国牵头,资金由两国平摊。“地面主战系统”将取代德国的“豹2”坦克和法国“勒克莱尔”坦克,不仅是具有装甲防护力的战斗车辆,更是一种陆战系统,是具备坦克、无人机、导弹、云存储、人工智能等的综合体。

据法国《回声报》披露,26日签署的协议明确了法德两国如何分配坦克研发的重点项目。法国在项目开发初期计划投入约5亿欧元。

乌克兰多地遭导弹袭击

4座火电厂严重受损

新华社基辅4月27日电(记者 **李东旭**)乌克兰空军司令奥列修克27日在社交媒体发文说,26日夜至27日凌晨,俄军从空中、地面和海上向乌克兰发射34枚导弹。乌方称至少4座火电厂严重受损,另有技术人员受伤。

奥列修克说,俄军发射的导弹类型包括“匕首”高超音速导弹、“伊斯坎德尔-K”巡航导弹、“口径”巡航导弹等。乌方战机、防空导弹系统、移动防空火力和国防军电子战武器进行了防空作业,共拦截21枚导弹。

乌克兰最大私营能源企业顿巴斯燃料和能源公司27日发表声明说,该公司旗下4座火力发电厂被导弹击中,严重受损。

乌克兰能源部长加卢先科27日在社交媒体发文说,第聂伯罗彼得罗夫斯克州、利沃夫州和伊万诺-弗兰科夫斯克州的能源设施当天凌晨遭到导弹袭击,有技术人员受伤。

本报地址:舟山市新城长升路30号 邮政编码:316021 广告:0580-2828245 订报:0580-2828297 咨询投诉:0580-2529191 全年定价:460元 印刷:舟山海印印业 广告发布登记证:舟市监广登字001号 法律顾问:浙江乾勇律师事务所 刘勇平