

# 超70城推出商品房“以旧换新”

## 二手房和新房市场交易活跃度均有提升



新华社发 徐骏作

□新华社记者 赵瑞希 翟濯 邓华宁

据不完全统计,全国已有超70城推出商品房“以旧换新”。记者近日走访深圳、郑州、南京等房地产市场了解到,各地商品房“以旧换新”主要采取国企收购、市场联动、税费补贴三种模式。伴随各地一揽子政策的加速推进,首批实现“以旧换新”的案例正在落地,消费者的反应比预想的要好,二手房和新房市场交易活跃度均有提升。

### 国企收购:咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地采访了解到,市民对国企收购旧房的反应比预想的要好。旧房在国企收购后将用于租赁,一些还将纳入保障性租赁住房,成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

郑州4月20日开始实施“以旧换新”政策,5月10日完成了国企收购旧房的试点,进入全面铺开阶段,计划全年完成5000套;南京4月27日开展国企收购“以旧换新”,首批试点2000套。

“报名参加‘以旧换新’后,10天不到就有第三方评估机构来评估了。”郑州市民刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限责任公司公布的数据显示,咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈,但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧,南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家,取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩说。

收来的二手房用来做啥?南京计划将收购过来的二手房用作租赁住房,对外租赁运营;江苏太仓国企回收的旧房,用于保障性租赁住房和人才公寓房源。

收购资金从哪来?江苏太仓国企与银行合作搭建总规模20亿元的“资金池”;郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为,国企收购模式适用于常住人口持续增长的城市,同时对国企平台的运营能力也有一定的要求。

### 市场联动:订金可退回解市民后顾之忧

记者了解到,以往购买新房预交的是定金,如果交定金的一方违约了,无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金,降低居民换房的风险,对于改善性需求释放有积极作用。

2024年5月,深圳开展“以旧换新”的楼盘绿景白石洲迎来了实际成交案例。

刘先生得知“以旧换新”新房订金可退回的消息后,联系中介机构乐有家,支付了绿景白石洲的一套110平方米、总价1000多万元的三房房源订金。两周后,他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出,成交价400万元左右,足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”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。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据,截至5月24日,参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个,参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个,覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次,其中转化成带看2604人次,通过活动签订新房订金协议61套。

“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,“以旧换新”能否换成,与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

### 税费补贴:换房人节省交易成本

今年4月,江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米,评估价是283万元,换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型,总价约362万元。新旧房屋款差额79万元,全部采用按揭贷款,不用交中介费,新房契税1.5%全免,算下来税费节省近10万元。

记者从太仓市住建局获悉,太仓市今年对住房卖旧买新实施契税补贴,在2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房,并在出售后3个月内、3至6个月内、6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭,分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底,江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套,新房销售额约8.02亿元;置换存量房271套,收购金额约4.24亿元。

深圳市住房公积金管理中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务,助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

除了政府补贴减免税费外,房地产开发企业和中介机构也推出购房价款、佣金等专属优惠方案。以深圳为例,目前二手房交易业主佣金点数一般是1.2%至1.5%。乐有家表示,给深圳“以旧换新”业主7至8折的佣金专属折扣,具体根据不同房源标的确定。

记者了解到,各地还在根据市民反馈意见,持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为,“以旧换新”可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策,其作用将不断显现。

(新华社北京5月28日电)

# 北京中关村203项服务已在天津推广落地

新华社天津5月28日电(记者 王宁)记者从天津市政府新闻办5月28日召开的新闻发布会上获悉,作为中关村在京外首个重资产投资项目,位于天津市宝坻区的京津中关村科技城创新生态体系建设成效显著,北京中关村推出的5大类203项服务已在这里推广落地。

天津市宝坻区委书记毛劲松介绍,今年以来,宝坻区积极推进与中关村发展集团签订的深化合作共建协议落到实处,统筹做好科技城新一轮融资工作,联动共建中关村软件园、中关村生命科学园等园区,中关村协同发展投资有限公司整建制迁入京津中关村科技城。

毛劲松说,依托北大科技园、清华紫荆创新研究院等载体,宝坻区把北京中关村推出的5大类20项203个小项服务全部移植到了京津中关村科技城,还引进了北京中关村的知识产权和概念验证两大服务体系,推动更多科技成果转化落地。

“我们将北京中关村203项服务全部链接进入科技城‘十大服务平台’,打造‘类中关村’创新生态系统。”宝坻区副区长、京津中关村科技城党工委书记王浩介绍,京津中关村科技城支持高校、科研院所等在科技城实施概念验证、设立成果转化机构,分别给予最高200万元资金支持;对新建工程研究中心、实验室、技术中心等创新平台的,一次性最高奖励100万元;企业开展科技成果认定的,给予最高100万元奖励资金,通过技术开发、转让、许可等方式实现产业化落地的,给予最高200万元的资金支持;支持高能级孵化机构建设,给予最高500万元一次性奖励和200万元专项奖励。此外,加大对企业研发投入支持力度,单企每年最高奖励100万元。

此外,宝坻区不断加强人才引育力度。宝坻区委组织部副部长张旭介绍,宝坻区打造了“人才+项目+平台”创新创业新模式,为企业和个人提供创业担保贷款,全区已建成327套人才公寓,京津中关村科技城开通了人才服务窗口,系统集成12个部门59项服务事项,为企业及人才提供全链条、一站式精准服务。

# 31日凌晨时分 “银河之眼”挂夜空

新华社天津5月28日电(记者 周润健)5月31日凌晨,天宇将上演奇特一幕:一轮下弦月运行至外形酷似一座拱桥的银河正下方,恰好组成一只深情的“大眼睛”。

北半球春夏交替时节的夜晚,在远离城市光污染的乡间、野外等场所,人们抬头仰望浩瀚的星空,一条银白色的光带会映入眼帘,宛若流淌在天空中的河流,它就是银河。自古以来银河就引发人们无尽的想象,成为不少文学作品的灵感来源。

中国天文学会会员、天文科普专家修立鹏介绍说,银河一年四季都可以看到,但不同季节,银河的形状也会有所不同,比如3月至6月,银河会以拱桥的形式展现在世人面前,横跨整个东方地平线。而赏拍“银河拱桥”又以4月和5月为最佳时节,一是银河会长时间保持拱桥形态,姿态也更加优美;二是拱桥姿态低,角度好,更容易结合地景拍照。

作为一种视觉现象,“银河之眼”指的是月亮运行至“银河拱桥”正下方恰巧组成一只“大眼睛”,拱桥是“眼眶”,月亮是“瞳孔”。

5月有两次“银河之眼”,一次是在4日的凌晨,另一次是在31日的凌晨。修立鹏指出,因经度不同等原因,我国东部和西部的月升时间会不同,因此“银河之眼”出现的时间会略有不同。以北京地区为例,31日1时30分左右,“银河之眼”就会出现在夜空之中,而在新疆等西部地区,则要错后2个小时左右。

修立鹏同时也表示,虽然6月还可以拍到“银河之眼”,但由于日落后银河高度太高,“银河之眼”的形态不如4月和5月的好看,因此,本次可以说是今年最后一次观测“银河之眼”的好机会,感兴趣的公众不要错过。