

超70城推出商品房“以旧换新”

首批成功案例正在落地

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、南京等地房地产市场了解到,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。旧房在国资收购后将用于租赁,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 and 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,国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市,同时对国资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,与计划出售二手房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12月31日期间出售自有住房,并在出售后3个月内、3个月至6个月内、6个月至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折至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)



5月28日,在安徽省淮北市第十二中学,高三学生参加“运转乾坤”趣味减压游戏。

高考临近,安徽省淮北市第十二中学在做好高三年级学生复习备考的同时,开展形式多样的集体减压活动和趣味活动,帮助高三学生释放紧张情绪、放松身心,让学生以平和、乐观的心态迎接高考。

(新华社发)

宁夏侦破首例“控评网络水军”案

新华社银川5月28

日电 电商时代,销量、评价成为影响消费者购买商品的重要因素,这也让一些不法分子趁机打起了歪主意。记者近日从宁夏回族自治区吴忠市公安局利通区分局了解到,该局侦破了宁夏首例“控评网络水军”案,抓获以马某为首的犯罪嫌疑人8名,现场扣押涉案电脑6台、手机18部。

据了解,利通警方相关部门近期在工作中发现,辖区内一网络科技公司存在为某国际知名网购平台提供有偿刷单、删除

差评服务,涉嫌非法经营。该部门立即开展调查,并会同经侦大队成立工作专班,联合开展行动。在持续深挖攻坚下,一个以马某为首的“网络水军”非法经营团伙逐渐浮出水面。

经调查,该公司由马某统一指挥和管理,通过雇用员工充当“网络水军”,开展了大量的非法经营活动。马某作为运营者,线上承接刷评、刷单的任务,由该公司员工接单,寻找下游买手充当“网络水军”,让其进入特定的店

铺购买特定产品,给商品好评或差评,经卖家确认后获得相应报酬。同时,他们也会承接删除差评的任务,通过对接下游公司进行删除并从中牟利。5月13日下午,利通区公安分局经侦大队在确定了该团伙的窝点后,一举将该犯罪团伙捣毁。目前,该涉案公司已被依法查封,案件正在进一步侦办中。

据介绍,该团伙整个犯罪链条、空间突破了传统犯罪的地域、时空限制,涉及面广,危害性大,严重扰乱了经济、社会、生活秩序。

专家支招老年人合理补充蛋白质

新华社北京5月28

日电 气温升高,部分人可能会食欲不振,影响一些重要营养素的吸收。专家提示,合理摄入蛋白质是健康养生的一大关键,尤其应保证老年人摄入充足蛋白质。

“保证足量膳食蛋白质的摄入,有利于维持机体的正常生理功能。”北京医院临床营养科副主任医师汪明芳介绍,研究表明,膳食蛋白质的摄入量、蛋白质的种类搭配、蛋白质的三餐分配等均与老年人的营养状态密切相关。为保证老年人摄入充

足蛋白质,汪明芳建议,老年人可食用足量的动物性食物和大豆类食品,这类食物富含优质蛋白质,其中动物性食物中的蛋白质含量较高,易被人体吸收。

一些老年人担心增加慢性病风险,大幅减少甚至拒绝食用动物性食物。“这样做有可能导致蛋白质特别是优质蛋白质的摄入不足。”汪明芳建议,老年人在食用禽畜肉时,可选择瘦肉,少吃肥肉,以有效避免摄入过多饱和脂肪酸和胆固醇。

北京医院临床营养科副主任医师任姗姗表示,

富含蛋白质的食物应合理分配在各餐中,并将多种食物搭配食用。蛋白质在全天膳食中均匀分布,能最大限度刺激肌肉蛋白质合成,对于肌少症的老年人十分重要。米、面、杂粮和豆类等混合食用,有利于蛋白质互补,从而提高植物蛋白质的营养价值。

专家还建议,老年人应科学补充蛋白粉。当膳食蛋白质的摄入量不能满足老年人营养需求时,在经过营养医生综合评估后,决定是否补充适量的蛋白粉或含有蛋白质的肠内营养制剂。