

财经聚焦

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好,二手房和新房市场交易活跃度均有提升。



5月17日,江苏省太仓市城市发展集团有限公司员工在都会之光小区袁女士家中进行“以旧换新”验房工作,引导袁女士填写验房确认单。



A 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浩说。收来的二手房用来做什么?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投融资表达了支持。郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为,国投融资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。

B 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家,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。

C 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。新旧房屋差价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)

进一步全面深化改革要讲求方式方法

——论学习贯彻习近平总书记重要讲话

全面深化改革是一场深刻而全面的社会变革,也是一项复杂的系统工程,必须坚持正确的改革方法。习近平总书记主持召开企业和专家座谈会并发表重要讲话,科学把握进一步全面深化改革的时代要求,强调“要坚持守正创新”“要更加注重系统集成”“要重谋划,更要重落实”,为新征程上谱写改革开放新篇章提供了科学方法、指明了实践路径。改革有破有立,得其法则事半功倍。坚持加强党的领导和尊重人民首创精神相结合,坚持顶层设计和摸着石头过河相协调,坚持问题导向和目标导向相统一,坚持试点先行和全面推进相促进……新时代以来,以习近平同志为核心的党中央不断深化对改革规律的认识,形成了改革开放以来最丰富、最全面、最系统的改革方法论,保证了改革在攻坚克难中不断迈上新台阶、取得新胜利。当前和今后一个时期是以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的关键时期,改革道路上仍面临着很多复杂的矛盾和问题,重点领域改革还有不少硬骨头要啃。深入学习贯彻习近平总书记关于全面深化改革的一系列新思想、新观点、新论断,把准改革的正确方向,掌握正确的方式方法,才能推动改革行稳致远,确保实现改革的目标任务。习近平总书记强调:“要坚持守正创新,改革无论怎么改,坚持党的全面领导、坚持马克思主义、坚持中国特色社会主义道路、坚持人民民主专政等根本的东西绝对不能动摇,同时要敢于创新,把该改的、能改的改好、改到位,看准了就坚定不移、一抓到底。”守正才能不迷失方向、不犯颠覆性错误,创新才能把握时代、引领时代。进一步全面深化改革,必须坚持和加强党的全面领导,坚持守正不迷、道不变,既不走封闭僵化的老路,也不走改旗易帜的邪路,始终朝着正确方向、沿着正确道路推进。要顺应时代发展新趋势、实践发展新要求、人民群众新期待,结合具体实际开拓创新,大胆探索、敢为人先,寻求有效解决新矛盾新问题的思路和办法,以科学的谋划、创新的魄力把各项工作抓好抓实。“改革要更加注重系统集成”。要深刻认识到,注重系统性、整体性、协同性是全面深化改革的内在要求,也是推进改革的重要方法。从夯基垒台、立柱架梁,到全面推进、积厚成势,再到系统集成、协同高效,新时代全面深化改革一路蹄疾步稳、勇毅笃行,许多领域实现历史性变革、系统性重塑、整体性重构,取得历史性伟大成就。当前,推进中国式现代化对进一步全面深化改革提出了新要求。更加注重系统集成,就要坚持以全局观念和系统思维谋划推进,加强各项改革举措的协调配合,推动各领域各方面改革举措同向发力、形成合力,增强整体效能,防止和克服各行其是、相互掣肘的现象。习近平总书记强调:“要以钉钉子精神抓改革落实,既要积极主动,更要扎实稳健,明确优先序,把握时度效,尽力而为、量力而行,不能脱离实际。”要把思想和行动统一到习近平总书记重要讲话精神上来,在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,坚持稳中求进工作总基调,勇于创新、真抓实干、开拓奋进,抓好重大改革任务推进和落实,当好中国式现代化建设的坚定行动派、实干家。(新华社北京5月28日电)

我国科学家团队发现编织晶界

据新华社电 记者28日从中山大学获悉,该校化学学院郑治坤教授团队成功制备出高韧性、高弹性、高机械强度的二维晶体薄膜,并报告了一种利用牺牲性小分子结构导向试剂导向相邻晶畴形成编织晶界结构的制备方法,有望扩展晶体膜在分离、光电、柔性器件等领域的应用,相关成果在《自然》杂志上刊发。从原油到汽油、柴油等成品油,往往需要经过蒸馏、催化等工序分离不同物质。从大型炼油塔的设计和建造,到加热消耗的能源,石化工业近80%成本花在分离上。膜分离法成为化工生产领域降低能源消耗、削减加工成本、提高分离效率和产品纯度的一条“出路”。传统有机高分子材料制成的分离膜,浸到油里会被溶解或溶胀,使用全结晶的分离膜则可有效避免这些问题。为此,郑治坤团队深入研究晶态聚合物均孔膜的制备、结构和性能调控等问题。从把膜制作出来,到实现孔道结构均一,再到让它更高效、更可靠、更耐用。在该研究中,团队在制备二维晶态聚合物时加入牺牲性导向试剂,以线性聚合物为“梭”,利用其自发缠绕、穿插的特性,将二维聚合物编织起来,形成编织晶界。待晶界形成,线性聚合物又会随排斥的结晶过程自动离开。进一步实验表明,这种全新晶界结构——编织晶界连接形成的晶态聚合物膜具有高韧性、高弹性和高机械强度的特点,其抗压性能接近铝合金和黄金。“这为二维晶体材料在柔性器件和分离膜方面的应用奠定了基础。柔性材料可用于生产柔性显示器、柔性电池、柔性传感器等。膜分离技术则已普遍用于化工、环保、生物工程等领域。与常规膜分离相比,全结晶的聚合物膜有望以更高效率分离出更高纯度的物质。”郑治坤说。

逐浪猎鱼



一只红脚鲣鸟在南海捕食飞鱼。作为国家二级重点保护野生动物,红脚鲣鸟有着飞鱼“猎手”之称,其常伴飞于行驶在南海的船只左右,逐浪飞行,捕食被船只惊起的飞鱼。新华社发

彩桥通天



5月27日,游客在黄河壶口瀑布观赏“彩桥通天”景观。当日,受降雨影响,黄河壶口瀑布水量增大,河水翻滚而下,飞溅起的水雾在阳光的照射下,形成“彩桥通天”景观。新华社发