

消费日报

2024年8月6日
星期二
总第8750期
第5809期
今日4版

铁路暑运已发送旅客4.23亿人次

本报讯 8月1日,中国国家铁路集团有限公司发布数据显示,铁路暑运自7月1日启动,至7月31日时间过半,全国铁路累计发送旅客4.23亿人次,同比增长4.0%;日均开行旅客列车10636列,日均发送旅客1363万人次,铁路运输安全平稳有序。

(肖文)

版 ■ 国务院国有资产监督管理委员会举办 中国轻工业联合会主管主办 ■ 国内统一连续出版物号 CN 11-0057 ■ 代号 81-9 ■ 广告经营许可证:京丰工商广字第0054号

疏通“堵点”“换”出内需新活力

商品房“以旧换新”消费者能得到哪些真实惠？



图为房地产开发企业的“以旧换新”活动。黄芷凌 摄



本报记者 赵曦 □ 黄芷凌

继家电、汽车等消费品之后,住房也开启了“以旧换新”活动。7月19日,北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会联合发布《北京市商品住房“以旧换新”活动倡议书》,宣布自即日起至2024年12月31日,在本市开展商品住房“以旧换新”活动,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。商品住房如何实现“以旧换新”?具体的优惠措施又有哪些?记者进行了采访。

一线城市均已加入商品房“以旧换新”队列

4月30日,中共中央政治局召开会议,强调继续坚持因城施策,结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。随后,北京、天津等地宣布调整住房限购政策,杭州、西安两地取消限购,一线城市陆续启动商品住房“以旧换新”活动。

深圳市于5月1日面向计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的居民正式开启商品住房“换新家”活动;上海市于5月3日发起商品住房“以旧换新”活动,旨在通过“以旧换新”模式,方便居民置换住房;广州市于5月22日发布商品住房“以旧换新”活动倡议,鼓励房地

产开发企业及中介机构为居民提供无忧换新服务;7月19日,北京房地产业协会与北京房地产中介行业协会号召全市房地产开发企业、中介机构和相关服务行业积极参与商品住房“以旧换新”活动,为居民卖旧买新提供优惠和全链条优质服务。

一系列的政策推动下,市场明显提振,房地产市场加快迈入企稳恢复期,特别是二手房市场,活跃度显著提升。日前,国家统计局公布《2024年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》,数据显示,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄,一线城市二手住宅销售价格同比降幅收窄。其中,北京市二手住宅销售价格今年以来首次转涨。

在业内人士看来,商品住房“以旧换新”活动可以提升住房买卖交易的便利度,缩短换房周期,提高居民购房意愿。北京房地产业协会相关工作人员表示,自活动推行两周以来,支付宝小程序“乐居焕新购”点击量超过9万次,吸引400多人报名参与,目前已缴纳订金锁定房源18套。

政府监管、无忧退订 提振消费者换房信心

根据中指研究院数据,全国已有超过100个城市加入商品住房“以旧换新”

行列。从各地支持“以旧换新”的方式来看,主要包括“收旧”与“推旧”两种模式。“收旧”是指房地产开发企业或国资平台负责收购二手房,同时引入专业评估机构进行二手房价值评估,收购和换房主体就交易价格达成一致后可将售房款用于购买指定新房项目。例如,郑州市计划2024年通过郑州城市发展集团有限公司收购郑州市二手房5000套。

“推旧”是指消费者在开发企业处认购并锁定房源后,由中介机构通过流量倾斜的方式优先出售二手房。目前,北京、上海等一线城市主要采取这种模式。

以北京市为例,首批参加“以旧换新”活动倡议的新房项目共31个,涉及房源9000余套。消费者可通过支付宝小程序“乐居焕新购”访问活动专区,查看新房项目的地理位置及周边配套设施。在选定新房后,消费者可与开发企业签订认购协议并缴纳订金。随后,消费者可以通过北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会将二手房信息推送给意向中介机构进行二手房“全城推,优先卖”。90天内,若二手房售出,订金转为新房购房首付款;若二手房未售出,15天内开发企业将无条件全额退还订金。

记者走访了解到,推行“以旧换新”活动一周以来,北京市大兴·星光城项目已签约一套新房。项目销售人员表示,此次“以旧换新”活动的核心优势在于政

府参与到了整个购房环节中,其发挥的监管作用提振了消费者的信心。“目前星光城所有新房都能参加‘以旧换新’,订金统一为10万元,并且会存入房地产开发企业监管账户,由住建委进行监督。在此之前,新房需要消费者支付的定金比例较高,达到总房价的10%左右。提交定金后虽然也会为消费者锁定三个月房源,但在这期间如果二手房未能售出,定金的退还还将依据相关条款来决定。”上述销售人员说。

北京市梧桐里宸项目销售人员告诉记者,在参与“以旧换新”活动之前,保留房源需要消费者提交首付款,而现在只需支付一部分订金就能保留较长时间房源,且这部分订金最终将作为消费者的购房费用使用。该项目销售人员表示,“‘以旧换新’降低了消费者的购房门槛,让消费者拥有了更大的选择空间。”

除此之外,北京市商品住房“以旧换新”还注重提供置换住房全链条服务,包括为消费者提供过渡期租房以及家装折扣、家具家电抵用券等优惠。北京红星美凯龙相关负责人向记者表示,目前,红星美凯龙北京至尊Mall等北京市5家商场已加入商品住房“以旧换新”活动,消费者通过线上报名即可收到短信形式的优惠政策资格,凭借该短信,消费者可到指定商场服务台兑换500元优惠券,消费满5000元即可使用,每个商场限量100张。

打通“以旧换新”链条 二手房出售仍是关键环节

“以旧换新”被视为打通二手房交易障碍,助力房地产去库存的重要政策工具,但据业内人士表示,目前各地仍处于政策探索阶段,存在进一步优化调整的空间。

在记者走访过程中,多位参与北京市商品住房“以旧换新”活动的新房项目销售人员均表示:“二手房出售问题是推行‘以旧换新’的最大难点。”

“一方面,有改善性住房需求的消费者在二手房价格相差不大的情况下,会倾向于多花一些钱购买居住条

件更好的新房。例如在大兴地区,即使是2000年左右的老房子也要4万元左右每平方米,而新房的价格大约为5万元每平方米。另一方面,那些刚需购房者在面对二手房价格下降的趋势时往往会持观望态度。二手房卖不出去导致消费者资金不足,难以换购新房。”北京市大兴·星光城项目销售人员告诉记者,“来咨询‘以旧换新’的消费者大多以为开发企业可以直接收购二手房。”

但“推旧”模式下,在二手房的出售环节主要是鼓励房地产中介机构对签订新房认购协议的消费者提供二手房“全城推,优先卖”以及专属佣金优惠。

以北京市为例,目前参与商品住房“以旧换新”活动的房地产中介机构包括我爱我家在内共11家。据我爱我家相关负责人介绍,卖房流程实际上与过去基本一致,都是消费者根据自身情况联系意向中介机构,与中介机构协商价格后将二手房挂牌出售,具体佣金优惠则则需要与房地产开发企业协商确定。

除二手房出售问题外,“能换哪里的新房”也是影响消费者决策的关键因素。北京市璞瑅公馆·隐园项目销售人员告诉记者,参与“以旧换新”活动后,开发企业需要为消费者保留90天房源,且90天后可以无条件退房。这意味着被锁定的房源在90天内不能销售,且90天后还可能面临退房风险。

“原本设置定金是希望促成交易,但现在消费者交的订金必须退还,这对消费者没有任何约束力,开发企业或销售人员会显得比较被动。所以参加‘以旧换新’活动的挺多是中低端或滞销的楼盘,真正的好房源并不愁卖,如果参与活动反而会影响去化节奏。”上述北京市璞瑅公馆·隐园项目销售人员说。

中指研究院指出,在商品住房“以旧换新”的“收旧”模式中,消费者面临选择上的限制。而“推旧”模式的成效与市场整体温度息息相关,在“买方市场”的背景下,二手房的出售存在较大不确定性,其实际效果还需时间来验证。

声音

让“以旧换新”更好发挥去库存、稳市场潜力

求。在一揽子楼市新政出台之后,地方政府迅速跟进落实,积极推进商品住房“以旧换新”。

“以旧换新”本质上是推动房产的流通和循环,其贯通二手房盘活和新房去库存两市场,为供求关系再平衡提供了新动力。截至目前,全国已有超过100个城市发布商品住房“以旧换新”活动。但从具体实施情况来看,各地商品住房“以旧换新”活动面临规模有限、市场响应不积极等问题。

要想激发居民“以旧换新”动力,关

键在于破解二手房的消化难题。在现有“推旧”模式,即由房地产中介机构主导,开发企业提供“无责退订新房”服务模式下,卖旧和买新是独立运作的,二手房交易依然受市场波动影响,政策实际刺激作用较为有限。而国企直接“收旧”模式虽然减轻了居民的换房顾虑,却也受限于国企的资金实力。因此,各地要以市场供需为导向来盘活二手房源。地方政府可以根据本地情况,在租金回报率较高的区域加大二手房的收储力度。同时,鼓励扩大所收购的二手

房的使用范围,例如除用作保障性住房外,还可以拓展至职工宿舍、共享办公空间、文旅民宿等新用途。

要想满足居民改善性住房需求,必须严格确保新房项目的质量。“无责退订新房”本是提供给居民的换房保障,不能成为房地产开发企业提供滞销项目的借口。各地政府要鼓励参与“以旧换新”的房地产开发企业拿出高质量的新房项目,并探索创新的去库存方式,从而充分释放居民置换需求。例如,安徽芜湖鼓励房地产开发企业尝试销售

部分产权的模式,广东鼓励房地产开发企业支持居民“先租再买”。

商品住房“以旧换新”是一项复杂的系统工程,要想充分发挥这一政策潜力,各地政府需要统筹规划,整合资源,协同各方力量。要加大财政支持力度,通过提供购房补贴或税费优惠等措施提升居民购房意愿;要建立有效的政策反馈机制,定期对政策实施效果进行评估并及时优化调整,以适应居民住房消费新需求。

(赵曦 黄芷凌)

北京住房租金将纳入监管

租客可查监管账户余额

企业,房东个人出租房屋或企业出租自持房屋的情况不包含在内。

租金监管具体怎么管?《办法》规定,单次收取超3个月租金的住房租赁企业需将租金存入第三方专用账户,且租客可自行查询租金监管账户内金额。《办法》将于10月1日起施行。

2022年9月1日起施行的《北京市住房租赁条例》提出,住房租赁企业单次收取租金的数额一般不得超过3个月租金,超收的租金应当纳入监管。此次《办法》的出台针对此条规定给出了具体的实施细则。

《办法》适用对象为本市范围内承租他人住房从事转租业务的住房租赁

效率,《办法》明确了租金具体退还流程。《办法》规定,住房租赁合同期满或解除后,住房租赁企业应当自租客退还住房后3个工作日内提出租金退还意见。意见中需明确是否扣除租金,如拟扣除租金的,应明确拟扣除部分费用明细。如租客在3个工作日内同意退还意见,则按退还意见退还租金;如租客在3个工作日内未确认,经提醒后3个工作日内仍未确认,则按租客提出的退还意见退还;如租客

不同意退还意见,可通过协商、调解、诉讼、仲裁等途径解决。

押金托管流程与租金监管类似。押金同样应按照住房租赁合同约定的押金支付时间、金额存入押金托管账户,并按合同约定的时间和方式退还。

为加强监督管理,《办法》规定,租客可在监管系统和住房租赁管理服务平台中,通过住房租赁合同备案编号等信息查询本人在用于押金托管、租金监管的账户内的余额。(新华网)

上半年货物贸易展现较强韧性

8月2日,在国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上,商务部国际贸易谈判副代表李詠箴表示,今年上半年,外贸运行稳中有进,货物贸易展现较强韧性和市场活力,确实呈现量增、质优、份额稳的特点。

从“量”的角度看,稳住了规模。上半年货物进出口规模21.2万亿元人民币,创历史同期新高,同比增长6.1%。日均进出口额1163.1亿元人民币,较2019年同期增长超40%。出口数量、进口数量分别增长12.7%、3.1%,货物跨境进出活跃,上半年全国港口外贸货物吞吐量增长8.8%。有进出口实绩的外贸主体增加至58.6万家,同比增长8.7%,增加4.7万家,企业活力得到进一步释放。

从“质”的角度看,结构在持续优化。与新兴市场贸易合作更加深入,占我国进出口的比重提升至64.9%,第135届广交会上来自共建“一带一路”国家的客商数量增长25%,成交也很活跃。积极开展贸易数字化、绿色化国际合作,累计与39个国家达成《数字经济和绿色发展国际经贸合作框架倡议》。国际市场份额稳中有增,一季度出口国际市场份额13.6%,同比提高0.2个百分点,中国继续保持货物贸易第一大国地位。

李詠箴表示,当前,外部环境复杂性严峻性上升,要充分估计外贸领域困难挑战的严重性。多个国际组织认为,今年以来全球货物贸易处于温和复苏区间,但地缘政治紧张局势、贸易限制措施增多,各国产业政策竞争加剧,可能产生较大负面影响。

“实现全年外贸质升量稳目标,关键还要在下半年继续发力。”李詠箴说,商务部将用好多双边机制帮助企业积极应对不合理贸易限制,努力营造稳定、可预期的贸易政策环境,加力培育外贸新动能,提升外贸综合竞争力。同时,继续深化与贸易伙伴的互利合作,共同维护全球产业链供应链的稳定畅通。

(央视网)

本报新闻职业道德监督岗

电话:(010)67605353 67606237
邮箱:xfrbjw@163.com



搜狐新闻客户端



消费日报微信公众平台

《消费日报》搜狐新闻客户端订阅流程:

步骤一:扫码下载搜狐新闻客户端 步骤三:选择“添加订阅”后搜索“消费日报”
步骤二:打开应用点击上方“订阅” 步骤四:点击右上角“+关注”即可

● 消费日报社出版
● 监督电话:67600827

● 社长、总编辑:赵曦
● 总编室:67605115

● 副总编辑:刘丁 张丽娜
● 广告处:67604888

● 责编:闫利
● 发行处:67604545

● 新闻中心电话:67605550
● 印刷:人民日报印务有限责任公司

● http://www.xfrb.com.cn
● 地址:北京市朝阳区金台西路2号

● 北京市丰台区定安东里20号楼
● 照排:网络照排中心

● 邮编:100075
● 零售价:2元