

# 住房“以旧换新”释放置换需求

近段时间以来,多个城市出台房地产优化调整政策,进一步推动需求释放,促进房地产市场健康发展。其中,“以旧换新”政策最受各方关注。据中指研究院统计,目前已有南京、哈尔滨、郑州等超50个城市支持住房“以旧换新”。各地为何出台住房“以旧换新”政策?有哪些实施举措?目前实施效果如何?政策落地过程中还有哪些难点?带着这些问题,记者进行了采访。

## 据中指研究院统计——

截至5月6日  
全国已有 **超50城**  
表态支持住房“以旧换新”

## 武汉——

推行“卖旧买新”交易新模式,对卖旧房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助;支持符合条件的企业收购置换购房家庭的自有住房,用于市场化租赁住房、保障性租赁住房和拆迁安置住房等

## 上海——

上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业协会日前联合倡议,在上海发起商品住房“以旧换新”活动,旨在通过“以旧换新”模式方便居民置换住房

## 各地积极行动

进入二季度,不少城市住建部门密集出台住房“以旧换新”政策。

4月1日,郑州市住房保障和房地产管理局等部门发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》,进一步激活二手房市场,支持群众改善性住房需求,促进郑州市房地产市场供需匹配。

据了解,郑州今年计划完成1万套住房的“卖旧买新、以旧换新”。

郑州城发安居公司执行董事兼总经理于通介绍,截至4月底,共接听群众来电413个,现场接待群众来访38人次,网络报名申请368个。经初审,符合收购条件的房源达194套,共有27套房源客户确认换房意向。准备换房的郑州市民赵磊表示,以前换房担心卖不掉旧房,“以旧换新”政策让我们换房有了信心,期待这样的政策能够带来更多的实惠和便利。

4月18日,长沙市住房和城乡建设局印发《关于支持居民购买改善住房的通知》,长沙全市范围内通过“以旧换新”购买新房的,可按照“认房不认贷”政策,享受首套房首付比例和按揭利率优惠;购买新房申请住房公积金贷款的,在原有基础上上调最高贷款额度,同时不再审查购房者资格条件。

深圳也于近日推出了住房“以旧换新”相关政策。记者从深圳市房地产业协会获悉,为加快深圳市商品住房流通,提升交易便利度,更好满足居民刚性和改善性住房需求,深圳市房地产业协会和深圳市房地产中介协会于2024年5月1日至2025年4月30日,联合开展深圳市商品住房“换馨家”活动,为期1年。目前,已有13家房地产开发企业、21家房地产中介机构明确参与本次活动。

专家表示,“以旧换新”打通一手、二手房置换链条,将促进一手、二手房联动。

## 规则因城而异

出台政策支持住房“以旧换新”的城市越来越多,不少城市拿出了“真金白银”。在“以旧换新”的要求与操作方面,各城市有所不同。

郑州的“以旧换新”方案主要有两种方式。一是政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体,对部分区域位置优越、教育等产业配套完善的二手住房进行收购,以此鼓励群众通过“卖旧买新、以旧换新”的方式购买改善性新建商品住房。收购的房源将用作保障性租赁住房,持续完善郑州市保障性租赁住房区域布局。目前,这一举措已在金水区、郑东新区等区域先行试点,并计划在全市范围内逐步推广实施。

二是政府鼓励群众通过市场化自由交易实现“卖旧买新、以旧换新”。通过降低交易成本、优化交易流程等方式,为群众提供更加便捷、高效的换房服务。

郑州市住房保障和房地产管理局有关负责人表示,此次方案的出台,是在深入调研和分析市场需求的基础上,结合郑州市实际情况制定的。

易居研究院研究总监严跃进表示,二手房“以旧换新”属于最近两年各地的创新举措。此次郑州明确地方城投或国企收购旧房用作保障性住房,与保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”进行了有序对接。相较此前企业自发、散点式的“以旧换新”操作,郑州等地是政府指导引领、系统有序规划的操作。

在深圳,住房“以旧换新”活动面向深圳市区域内所有计划出售二手商品住房(旧房)并购买新建商品住房(新房)的购房居民(换房人),通过鼓励房地产开发企业、中介机构与换房人签署协议,开展“卖旧+买新”的换房联动。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”;在此期间,中介机构优先推动换房人旧房交易,缩短交易周期。在协议约定期限内,如旧房售出,开发企业和换房人按约定继续完成新房交易手续;如旧房未售出,开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款,换房人无需承担违约责任。

## 意在满足需求

“以旧换新”政策要达到预期目标,关键在于能否满足群众需求。郑州市住房保障和房地产管理局房地产市场管理处副处长姜延山表示,出台“卖旧买新”政策方案,旨在进一步支持群众改善性住房需求,激活存量住房市场,促进全市房地产市场供需匹配,构建房地产市场平稳健康发展新模式。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦介绍,郑州市试点阶段“卖旧买新、以旧换新”的二手房收购标准是普通商品住房,竣工备案期不超过15年,建筑面积在120平方米以下,范围在郑州市三环以内金水区、郑东新区区域,住房不存在查封、贷款、租赁等情况,小区具备正常的物业服务。“买新”则在“卖旧买新”新房房源库中选择,市民可结合自身生活、子女教育、工作通勤等需求选择。

支持居民购买改善性住房,旨在适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化。长沙市住房和城乡建设局相关负责人介绍,此次全面优化长沙房地产限购政策,实施“以旧换新”,将满足居民多层次多样化购房需求,有利于充分释放市场潜力。另外,加强一手房、二手房市场联动,有利于全市房地产市场稳中向好,从而促进长沙房地产市场平稳健康高质量发展。

深圳市乐有家房产交易有限公司是参与“以旧换新”活动的房产中介机构之一。乐有家对“以旧换新”客户调研结果显示,客户参与的主要原因是希望借此快速卖出旧房。乐有家营销副总裁贺玲认为,目前,商品住房市场“卖一买一”改善置换需求增多。该模式能让客户以低门槛、有保障地选择更有品质的新房项目,加快推动房地产市场去库存,有利于推动房地产市场健康稳定发展。

中指研究院河南公司总经理梁波涛认为,“以旧换新”有望在提高楼市活跃度方面起到积极作用,未来或有更多城市参与进来,促进改善性住房需求释放。

## 深圳——

支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作

作为“互联网+教育”的重要形态,规范的网络培训对于整个在线教育行业的健康有序发展至关重要。这需要多方合力铲除“0元学”乱象的生存土壤。

别热评

零

陷阱

蒋波

近期,网络平台上个别培训机构打着“0元学”的旗号,以免费或低廉的价格吸引消费者参加培训,接着再以虚假宣传诱导学员购买价格不菲的付费课程,有的甚至涉嫌欺诈和侵犯他人版权,侵害了消费者的权益。

随着信息技术迅猛发展,新就业形态层出不穷,线上学习成为越来越多人获取知识和技能的新途径。不少人希望借助便捷性强、价格实惠、灵活度高的网络培训,提升学历水平、发展兴趣爱好、拓展职业技能,以提高自身素养。

旺盛的市场需求催生了网络培训机构的涌现。但同时,有些机构缺乏相关资质,无法保证培训质量,出现了假名师充场、霸王条款频现、拖延退款等诸多乱象。其中,“0元学”最具迷惑性。

“0元学”乱象如果得不到有效治理,不仅损害消费者权益,也不利于网络培训行业的健康发展。作为“互联网+教育”的重要形态,规范的网络培训对于整个在线教育行业的健康有序发展至关重要。这需要执法部门、平台企业、培训机构和消费者多方合力铲除“0元学”乱象的生存土壤,推动“互联网+教育”的可持续发展。

相关部门应加大对线上培训机构的监管和对违法违规行为打击力度。要明确网络培训机构的资质要求和经营范围,加强监督和检查,对欺瞒、误导消费者的虚假广告做到早发现、早警示,加大处罚力度,切实保护消费者权益不受侵害,维护线上学习市场健康发展。同时,应建立健全投诉举报机制和渠道,支持鼓励消费者积极举报相关违法违规行为。

网络平台应承担起监管责任。对于发布虚假广告、欺诈消费者的行为,平台有责任加强监管审核,进行全面排查,第一时间采取有效措施予以制止,并积极配合相关部门进行查处,营造安全放心的网络学习环境。

天上不会掉馅饼。消费者要不断提高自己的甄别能力和法律意识,在选择线上培训课程时应提高警惕,不要被所谓的免费或低价诱惑,特别要注意确认培训机构的教育资质和课程质量。在遇到消费陷阱时,及时向相关部门投诉举报,维护自己的合法权益。

# 牛羊肉价格为何下跌

本报记者 黄俊毅

- 由于供给持续增长、消费需求增长趋缓,今年前4个月全国牛羊肉价格先涨后跌,目前已低于上年同期水平。
- 下半年牛羊肉价格可能逐步止跌回升。预计全国牛羊肉价格在8月份前后产生变化,在明年春节期间达到高位水平。

农业农村部监测数据显示,4月份,全国集贸市场牛肉平均价格为每千克76.36元,比1月份的每千克80.41元下跌5.0%;羊肉平均价格为每千克74.79元,比1月份的每千克76.89元下跌2.7%。

中国农业科学院农业经济与发展研究所研究员杨春表示,今年前4个月,全国牛羊肉价格先涨后跌,目前已低于上年同期水平。

今年年初,在节日效应拉动下,牛羊肉价格均出现上涨,之后受季节性消费需求减少的影响,价格有所下跌。到4月份第4周,牛肉价格为每千克75.05元,同比下跌12.9%,已连续11周下跌,回落到2019年8月份的水平;羊肉价格为每千克73.94元,同比下跌8.6%,已连续10周下跌,回落到2019年9月份的水平。

当前牛羊肉价格为何下跌?杨春表示,主要原因是供给持续增长、消费需求增长趋缓。

从供给看,国产和进口都在增长。我国牛肉产量已连续10年增长,羊肉产量已连续12年增长。今年一季度,我国牛肉产量186万吨,同比增长3.6%;羊肉产量111万吨,同比增长0.1%。此外,由于国外牛羊肉产品价格优势显著,牛肉进口量已连续12年增长,羊肉进口量也呈波动增长态势。今年一季度,牛肉累计进口77.13万吨,同比增长21.7%;羊肉累计进口10.85万吨,同比增长2.2%。

从需求看,消费增长趋缓。2023年,我国牛肉消费量为1027万吨,比上年增长4.0%,增幅处于2017年以来的低位水平;羊肉消费量为574万吨,比上年增长2.3%,增幅处于2016年以来的较低水平。

杨春给记者列举了几组统计数据:牛肉产量增速方面,2017年至2020年,牛肉产量年增长率分别为1.9%、2.2%、2.5%、2.8%;2021年

至2023年,牛肉产量年增长率为3.9%,消费量年增长率为5.0%。羊肉产量增速方面,2017年至2020年,羊肉产量年增长率为1.5%,消费量年增长率为2.2%;2021年至2023年,羊肉产量年增长率为1.6%,消费量年增长率为1.7%。

可以看出,生产增速在加快,而消费增速在回落。进口牛肉、羊肉分别占我国市场供应约26.0%、7.5%,其价格波动也对国内牛羊肉价格产生了影响。2023年,进口牛肉平均到岸价格为每千克37.26元,比上年下跌21.3%;羊肉平均到岸价格为每千克29.4元,比上年下跌23.8%。今年一季度,牛肉、羊肉进口价格分别下跌10.2%、21.5%,在一定程度上带动国内牛羊肉市场价格回落。

杨春表示,近期价格回落,虽然是春节后季节性回落的正常情况,但价格跌幅如果明显加大,可能会影响产业平稳发展。目前国内牛肉、肉羊养殖基本处于略有盈利或部分亏损的状态。

展望下半年,牛羊肉价格可能将逐步止跌回升。由于养殖效益回落,一定程度上会影响养殖户补栏积极性,生产端逐步有所调整。今年一季度,全国牛存栏1.0亿头,同比下降1.4%;羊存栏3.2亿只,同比下降2.8%。与此同时,全国猪肉价格同比有所上涨。牛羊生产端的逐步调整,猪肉价格小幅回涨,将缓解后期牛羊肉价格下行压力。杨春预计,全国牛羊肉价格在8月份前后产生变化,在明年春节期间达到高位水平。



5月7日,江苏连云港市赣榆区沙河镇一家纺织出口企业车间里,工人正在加紧赶制订单。今年以来,当地引导外贸企业加快技术创新和新产品研发,提升市场竞争力,海外订单稳定,产销两旺。

司伟摄(中经视觉)