

“以旧换新”对房地产市场影响几何?

继多个二三线城市推出商品房“以旧换新”后,一线城市开始加入“以旧换新”行列,深圳日前官宣13个“以旧换新”房地产项目名单。

商品房“以旧换新”有哪些模式?如何保障购房者权益?对房地产市场影响几何?记者就此进行了采访。

一线城市加入商品房“以旧换新”行列

记者从深圳市住房和建设局了解到,深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会日前联合发起商品房“以旧换新”的“换馨家”活动,并公布了第一批21家中介机构和13个房地产项目名单。

“换馨家”活动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,以降低居民换房风险。房地产开发企业对换房人意愿购买的新房设定一定期限的“解约保护期”,建议不少于90天。在协议约定的期限内,如果旧房成功售出,开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款,换房人无需承担任何违约责任。

记者了解到,目前深圳新房订金

在几万元到几十万元不等。此外,该活动还倡导房地产开发企业和中介机构为换房人购买新房提供购房价款、佣金等专属优惠方案。对换房成功的居民,中介机构还将在新房交付前提供租房佣金优惠等服务。

参与“换馨家”活动的深圳乐有家房产代理有限公司,已于19日联合绿景地产旗下“绿景白石洲璟庭”项目开展“以旧换新”活动试点。“20日、21日周末两天吸引不少客户到场看房,签约参与‘以旧换新’的客户有7批,意向成交7套、金额超亿元,成交转化率相较此前提升了50%。”乐有家营销总裁贺玲说。

绿景集团副总裁胡卫明表示,“以旧换新”活动启动以来,“绿景白石洲璟庭”项目上客量增加了25%左右。

新房订金可退回 减轻居民换房负担

据中指研究院监测,目前全国已有超过30个城市表态支持商品房“以旧换新”,方式主要有三种:一是购房者缴纳订金锁定新房后,中介挂牌出售旧房,在一定期限内卖出则新房合同生效,反之则退还新房订金;二是国企或其他第三方收购旧房,售房款用于在相应项目购买新房,比如郑州市政府指定郑州城市发展集团有限公司

作为收购主体,收购二手住房促成“以旧换新”,全年计划完成5000套;三是发放“以旧换新”购房补贴,比如扬州对于“以旧换新”给予新购商品住宅契税补贴(补贴比例不超过1.5%)。

市场人士普遍认为,商品房“以旧换新”,可以减轻居民换房负担,对于改善性住房消费需求释放有积极作用。

“‘以旧换新’,卖得掉就换房,卖不掉订金也能拿回来,省心很多。”在深圳参与“以旧换新”活动的购房者陈先生告诉记者,其现有住房楼龄已超20年,想通过换房改善生活品质。旧房能卖700多万元,新房价格大约1100万元,价差在可承受的范围内。之前因为担心不知何时能卖掉旧房拿到房款,一旦卖不掉,下手新房将损失数十万元订金,所以一直不敢出手。

深圳市房地产中介协会会长张媛说,开展商品房“以旧换新”活动,打通了卖房买房全流程,有利于解决连环单带来的违约和纠纷交易风险,有助于减少购房者“未卖不敢买”的换房顾虑,从而加快商品住房流通,提升商品住房置换交易便利度,缩短换房周期。

“旧房能不能卖出去”是关键

“‘以旧换新’既关联着刚需的买

家,也关联着改善置换的卖家。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。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为,“以旧换新”是更好满足居民刚性和改善性住房需求的创新性政策工具。

中指研究院认为,整体来看,尽管不少区域提出了“以旧换新”的政策导向,但目前仍处于政策探索阶段,效果还需进一步观察。当前换房者面临二手房市场调整压力,不少城市的二手房挂牌量处于高位,换房者若想快速售出二手房,就需要在价格方面做出一定让步。此外,居民就业、收入预期还需进一步改善,才能有效释放购买力。

严跃进认为,地方政府指定国资收购二手房,需要研究不同类型二手房收购后的再利用模式,否则可能会对地方财政带来考验。

与此同时,新房能不能满足“住得好”的改善性需求也是“以旧换新”的一个重要条件。李宇嘉认为,开发商要为改善性需求打造能满足其住房消费升级的产品,不能仅仅把“换新”作为去尾货的机会。新房各方面的品质要与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的。

电动自行车车载充电器 或将禁止制造使用

工业和信息化部近日公开征集对《电动自行车用充电器安全技术要求》强制性国家标准第1号修改单(征求意见稿)的意见。征求意见稿在“防触电保护类别”中,增加了电动自行车用充电器不得设计、制造及使用车载形式。

中国电子技术标准化研究院安全技术研究中心副主任何鹏林表示,增设对电动自行车车载形式充电器的技术管理要求,主要考虑到其可能带来的安全隐患。

什么是车载形式充电器?据悉,车载形式充电器一般是指出厂时直接集成在电动自行车内部、不借助工具通常无法从车体上分离的充电器。这类充电器由于直接为电动自行车引入220V的交流电压,易造成漏电、触电等问题,在使用过程中不利于热量散发,存在较大风险隐患。

何鹏林介绍,与车载形式充电器相对应的是外置充电器,形态可与电动自行车本体分离。目前,电动自行车销售时附赠的充电器以及消费者自行购买的充电器,绝大多数为外置形式。外置充电器不在此次提出的“电动自行车用充电器不得设计、制造及使用车载形式”范围内。值得一提的是,市面上常见的、为了防止丢失而被消费者临时存放在车体内部(如储物箱中)的外置充电器不会被视作车载形式充电器。

此次征求意见稿中,标准的修改还包括增加了耐高温永久性标识等内容,旨在进一步提高电动自行车用充电器的安全性、可追溯性,推动电动自行车行业健康发展。

美国将从乍得和尼日尔撤军

美军参谋长联席会议主席查尔斯·布朗26日确认,美国将从乍得和尼日尔撤出大部分驻军。

布朗当天在美国国防部举行的新闻发布会上说,这是美军“根据不断变化的实地情况不得不做出的调整”。美军仍将在非洲执行反恐任务,与非洲国家开展合作,并保持其在非洲的影响力。

《纽约时报》援引美国官员消息报道,美国计划从乍得撤出约75名陆军特种部队官兵,并从尼日尔撤出超过1000名驻军。

据报道,本月初,乍得军方以美方驻军缺乏正当性为由,要求美军撤离位于乍得首都恩贾梅纳附近的阿吉·科赛空军基地。今年3月,尼日尔政府宣布撤销与美国的军事合作协议,并要求美国撤走在尼驻军。

尼日尔和乍得位于非洲撒哈拉沙漠以南的萨赫勒地区,该地区近年来饱受贫困、武装冲突和自然灾害困扰。美媒认为,尼日尔和乍得接连要求美国撤军反映出近来出现的一种趋势,即该地区国家选择与美国等西方国家切割,同时与俄罗斯建立日益紧密的伙伴关系。

(本版新闻内容均据新华社)

大桥通车

4月27日,由中交二公局承建的贵州龙里河大桥建设完工,实现通车。

龙里河大桥位于贵州省龙里县境内,全长1260米,大桥主桥及塔柱设计有观光旅游玻璃栈道、全景观光电梯等旅游设施,是一座兼具旅游和交通功能的大桥。



李云龙:研发创新,打破国外产品垄断

文/朱颖华

创新驱动发展。广大新技术、新产品研发人员,是助力经济高质量发展的践行者。现任杭州之江有机硅化工有限公司国家企业技术中心研发骨干的李云龙,便是其中一员。

作为新时代知识型产业研发人员,他将自己的专业技术知识与市场需求相结合,申请国家发明专利49项,授权国家发明专利27项,成功开发了一系列创新型产品。在密封胶黏剂技术的研发中,他带领团队攻克技术难关,实现新产品的市场化,在多个领域成功替代进口产品,为企业及行业发展做出了重要贡献。

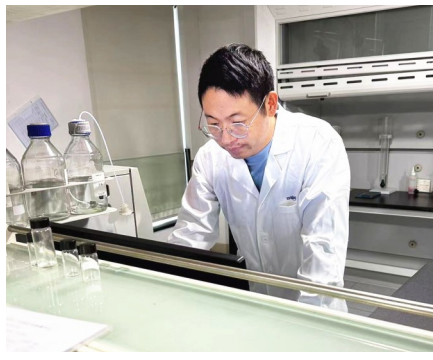
攻坚克难,不辱使命

2016年,李云龙加入杭州之江有机硅

化工有限公司。为打破国外产品在门窗组角行业的垄断地位,开发具有自主知识产权的组角胶产品,他全身心投入,刻苦钻研《高性能门窗用聚氨酯组角胶开发》这一课题。

他查阅了国内外数百篇聚氨酯方面的专利文件,认真总结聚氨酯聚合物的制备思路,不断地尝试、修改实验方案,最终实现技术突破,使中试产品粘接密封性达到国际水平。而后,他又攻克了聚氨酯胶固化过程中起泡及粘接性的关键难题,使产品达到行业领先水平。

在2019年3月全国铝门窗幕墙新产品博览会上,他负责开发的双组份聚氨酯组角胶荣获了第5届中国门窗幕墙创新星金奖;2020年9月第四届建筑门窗幕墙行业金轩奖评选中,双组份聚氨酯组角胶再次从400多个产品中成功突围,获得了金



李云龙在实验室里研发产品

轩奖创新产品奖。

执着专注,再攀高峰

在攻克了门窗组角胶的技术难题后,

李云龙又把目光转向了车灯用聚氨酯热熔胶的开发。

聚氨酯热熔胶由于活性高,生产过程不易控制,罐装过程易受空气中水分影响,国内聚氨酯车灯胶市场牢牢被德国汉高、瑞士西卡等企业占据。李云龙仔细分析配方关键原料、工艺关键节点等对聚氨酯热熔胶稳定性的影响,开发了稳定性优异的车灯用聚氨酯热熔胶成套技术,并迅速抢占市场。目前,该产品在国内聚氨酯车灯胶市场占有率第一,具有良好的客户口碑。同时,该成套技术形成了自有知识产权,申请了国家发明专利7项,授权国家发明专利4项。他主持起草了浙江省制造标准1项,产品及技术分别获2023年杭州市优质产品推荐目录、2023年浙江省先进技术(未来)技术创新成果,产品技术指标达到国际水平,相关产品年销售额达数千

万元。

在杭州之江有机硅化工有限公司的研发大楼里,李云龙和团队成员认真讨论实验结果的场景每天都在继续。突破技术关口,打破行业垄断,让新产品进入新型国家市场……李云龙用智慧和汗水,为企业高质量发展提供了技术支撑,也成就了自己的闪光人生。他先后入选杭州市“131”中青年人才培养计划、杭州市高层次人才特殊支持计划,获得了浙江省科技进步三等奖、中国化学学会科学技术奖二等奖。近日,他被评为萧山区劳动模范。

致敬劳动模范
礼赞工匠精神

今晚7点,晚安家居直播特卖会——打造您的品质家园

今晚7点,晚安家居将举办直播特卖会,这不仅是一次家装购物好机会,更是一次全面提升您生活品质的体验。此次直播特卖会将推出一系列心动优惠及专属活动,专为追求高品质生活的您设计。本次直播特卖会推出四大类优惠活动,包括超值定制柜、高端软装家居、豪华真皮家具系列及优质地板特惠。各类家居产品涵盖了从基础到装饰的全方位选择,确保满足不同顾客的需求。

这里先做个小“剧透”。本次直播推出的定制柜是实木超芯板和实木颗粒板,这两种板材以其环保特性、创新设计以及高性价比而广受喜爱,而在直播间里,特卖价只需原价的六到七折;再如高端软装家居中的晚安床垫,采用高弹针织面料和3D透气设计,结合高质量弹簧系统,为您提供舒适的睡眠体验。直播间不仅价格实惠许多,还有多种尺寸可选择。

在很多人的概念里,品质和实惠原本是一对不可调和的矛盾,但这次直播将它们有机结合起来。就像豪华真皮家具系列中的真皮床,采用进口牛皮,实木框架,再搭配13公分的黑钛碳素钢脚,

不仅美观大方,更便于清洁;岩板餐桌及椅套组,一桌四椅的经济组合,时尚耐用,适合各种家庭风格。它们都将在直播间里放出惊喜价。

另外值得关注的还有地板类,威明地板实木橡木纹,“4”字打头的价格,在直播间你只需“1”字开头拿下。选择这款地板,您将享受到东南亚进口番龙眼

木材带来的高稳定性和耐磨性,特别适合南方潮湿气候,同时符合E0级环保标准,保证家居环境安全健康。

特别要提醒的是,也是本次直播间最大惊喜——直播间的特权优惠:

1. 锁定VIP名额:提前进入直播间的观众可获得一份特别礼物——晚安决明子枕头一个,数量有限,送完即止。

2. 享受五一特惠价:所有直播间产品均可享受到节日特惠价格,优惠幅度大。

3. 萧山城区客户专享:来自萧山城区的客户将享受接送服务,确保您能够便捷参与到这一购物盛事。

我们诚邀您在今晚7点,锁定晚安家居官方直播平台。加入我们,享受独家

优惠,共同见证家居购物的新趋势。期待在直播中与您相见,共享家居生活的美好和便利。

此外,为了确保您不错过任何优惠信息,建议关注下方直播二维码,及时获取最新动态和详细介绍。如有疑问可拨打电话咨询。与晚安家居直播特卖会,一起迎接居家生活的美好升级。



晚安床垫:999元



岩板餐桌(一桌四椅):1288元



品质真皮床:1399元



晚安沙发:4999元

更多优惠可进店咨询:

▶ 萧山世纪建材市场31幢103-105

威明家居地板(晚安家居)旗舰店

▶ 电话:13706506052



萧山发布客户端
扫码观看



萧山日报视频号
扫码观看