

超30城房子可“以旧换新”

怎么换? 需注意哪些问题?

卖一买一、卖旧买新、卖小买大……这都是当前房地产市场上,重要的房屋改善和消费升级的需求循环。

如何让这一循环更顺畅? 新的尝试正在不断进行。2023年以来,已有超过30个城市表态支持住房市场的“以旧换新”,其中越来越多的“国家队”入场参与收购,成为当下新的趋势。

“以旧换新”政策再加码

据“海安发布”微信公众号消息,4月2日,江苏省海安市商品房“以旧换新”房票集中发放仪式举行,首批15名置换业主签约后,当即领到工作人员现场制作的房票。这标志着海安市“以旧换新”购房政策在全省率先进入实质性执行阶段。

据报道,现场一位拿到房票的业主表示,自己用116平方米的老

房,置换了一套236平方米的新房,将老房评估的132万元做了首付,余下的131万元做了一个20年归还的公积金加商业贷款。

“海安和最近两年各地政策操作相似,进一步说明‘以旧换新’的操作越来越成为今年主流的政策工具,从过去的试点性质、自发性质逐渐转变为有系统谋划、覆盖面广的政策。”易居研究

院研究总监严跃进表示。

同样在最近引发关注的还有河南郑州。4月1日,河南郑州房管局等部门发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》,2024年郑州市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1万套,进一步激活二手住房市场。

严跃进指出,过去各地“以旧

换新”的操作多半是企业自发、散点式的,而郑州则属于“官方版本”,具有官方指导引领、系统有序规划的操作。这也说明各地对于“以旧换新”的政策越来越重视,给予的支持也越来越科学和系统。

当前,改善性住房需求是房地产政策的支持重点之一。中指研究院数据显示,2023年以来已有超30城表态支持“以旧换新”。

国资入场成趋势

记者梳理发现,各地政府对“以旧换新”进行支持的方式大致可分为几个阶段。

最初以鼓励为主,积极沟通房企、经纪机构与业主,推出“换新购”等服务;其次是推出补贴,包括交易税费补贴与购房补贴、对个人和对开发商的补贴等;最新的则是有“国家队”出手,以一定条件限期

收购房屋作为保障房或人才房,完成存量房的交易和与新房的循环。

以郑州新发布的政策为例,除了鼓励市场交易,还提出郑州城市发展集团有限公司(政府指定作为收购主体)收购二手住房,促成群众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房。

“收购的旧房将用于丰富保

障性租赁住房供应,一方面可以快速完成保障性住房供应目标,另一方面也有利于盘活二手住房,进一步畅通一二手房的链条,促进房地产市场修复。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

类似的操作还出现在去年的江苏太仓。2023年11月,太仓市试行商品房“以旧换新”政策,市

民可以将符合条件的二手房出售给指定国资公司,再置换国资公司指定的新房,收购的旧房将会用于人才公寓和保障房供给。

严跃进认为,政策不断完善的过程中,各地其实逐渐和“房地产三大工程”进行了有序对接,所以工作目标更为清晰,也更为对口。

需要注意哪些问题

但作为一项仍在不断完善的过程中,房屋“以旧换新”推进的过程中也不可避免地存在一些尚不明确的地方。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师提醒,“以旧换新”实际上是两个房屋交易流程的融合,相对更复杂,考虑的点也更多,牵一发而动全身。所以流程的设置

需要更加明确而详细,流程控制也需要严谨。

在正试行商品房“以旧换新”的无锡市梁溪区,业主程先生不久前去咨询了活动细则,有几个让他印象深刻的细节。

“首先是旧房子的产权需要清晰,包括贷款买房结清贷款、安置房补缴土地出让金等;其次是

新房的楼盘有些还未交房,过渡期的处理需要考虑;再就是旧房子最大抵扣60%,由第三方机构估价,和自己卖相比,是否能达到心理预期还不确定。”程先生说。

王玉臣表示,购房人想要顺利购房,务必要详细了解政策内容,审核自己是否具备相关条件,谨慎选择房源,仔细查看合同。

“比如在相关流程设计中,对旧房的情况需要进行相关的调查核实,如商品房产权证明、房产已出租/未出租的情况承诺函以及拟置换商品房有无交易限制承诺等。而且,针对置换房屋的业主个人也需要注意核实一些基本问题,如征信情况等。”王玉臣说。

中新

我国建筑和市政基础设施设备

将迎来有序更新改造

据新华社电 住房城乡建设部近日印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》,要求以住宅电梯、供水、供热、供气、污水处理、环卫、城市生命线工程、建筑节能改造等为重点,分类推进建筑和市政基础设施设备更新。

实施方案明确,各地要以大规模设备更新为契机,加快行业领域

补齐短板、升级换代、提质增效,提升建筑和市政基础设施设备整体水平。到2027年,对技术落后、不满足有关标准规范、节能环保不达标的设备,按计划完成更新改造。

住房城乡建设部相关司局负责人介绍,建筑和市政基础设施设备更新的重点任务分为十大类,包括住宅老旧电梯更新、既有住宅加装电梯、供水设施设备更新、污水

处理设施设备更新、供热设施设备更新、液化石油气充装站标准化更新建设、城市生命线工程建设、环卫设施设备更新、建筑施工设备更新以及建筑节能改造。

在配套政策上,实施方案要求,完善财税政策,提供金融支持,健全费价机制,提升实施标准,加强要素保障。对符合条件的相关设备更新,通过中央预算

内投资等资金渠道予以适当支持。运用再贷款政策工具,引导金融机构加强对相关设备更新和技术改造的支持;中央财政对支持建筑和市政基础设施设备更新,符合再贷款报销条件的银行贷款给予一定贴息支持。指导各地建立健全供水、供热、污水与垃圾处理等价格和收费标准动态调整机制。

日全食穿越北美三国

据新华社电 当地时间8日,北美洲迎来日全食。此次日全食带斜穿北美洲三国墨西哥、美国、加拿大,数千万民众聚集在日全食路径上的不同地点观赏这一天文奇观。

据美国航天局介绍,此次日全食自墨西哥开始,穿过墨西哥部分地区后从美国得克萨斯州进入美国,先后穿过俄克拉荷马州、阿肯色州、密苏里州、伊利诺伊州、肯塔基州、印第安纳州、俄亥俄州、宾夕法尼亚州、纽约州、佛蒙特州、新罕布什尔州和缅因州。此后进入加拿大,最后于当地时间17时16分左右在加拿大纽芬兰岛的大西洋海岸结束。日

全食带宽约200公里,持续时间最长的地点在墨西哥境内,约4分28秒。

据介绍,日全食最早从墨西哥海滨城市马萨特兰登场,接着一路往东北方向前进。一大早,数千民众聚集在海滩,等候日全食到来。当地时间11时8分许,日全食出现,持续约4分钟。

据美国航天局介绍,美国约有3160万人生活在此次日全食路径覆盖的地区。尽管当天美国一些地区出现云层遮盖或恶劣天气等情况,日全食观测受影响,但民众热情丝毫不减。日全食到来时,许多人拥抱、欢呼,一些人喜极而泣,还有人选在日全食到来



这是4月8日在美国得克萨斯州普莱诺拍摄的日全食景观。新华社发

时刻向爱人求婚。

此次日全食在美国各地掀起旅游热。得克萨斯州是日全食主要“过境地”之一。据媒体报道,超过100万外州居民和国际游客

前往得州观看日全食,许多酒店、房车公园和露营地数月就订满。得州中部数县还提前宣布进入紧急状态,以调拨财政资金,控制游客数量。

朝中社:

朝鲜制定“朝中友好年”徽标

据新华社电 今年正值中朝建交75周年暨“中朝友好年”,朝中社9日报道说,朝鲜为此制定了“朝中友好年”徽标。

据报道,该徽标上绘有朝鲜蓝红色国旗和中国五星红旗,象征建交75周年的数字“75”、“朝中友好年”朝鲜文字样、“中朝友好年”中文字样,以及朝鲜平壤的凯旋门和中国北京的天坛祈年殿形象。

报道说,朝鲜今年将在政治、经济、文化等各领域进一步发展与中国的双边关系。

世卫组织:

病毒性肝炎一年导致约130万人死亡

据新华社电 世界卫生组织9日发布的《2024年全球肝炎报告》显示,病毒性肝炎已成为仅次于结核病的全球第二大传染病“杀手”,在2022年导致大约130万人死亡。

这项在世界肝炎峰会期间发布的报告,收集了来自180多个国家和地区的最新数据。报告显示,2022年全球大约130万人死于病毒性肝炎,较2019年的110万人呈上升趋势;2022年的死亡病例83%由乙型肝炎引起,17%由丙型肝炎所致。

据世卫组织估计,2022年全球大约2.54亿人患有乙型肝炎,5000万人患有丙型肝炎;2022年新增病毒性肝炎感染者220万人,低于2019年的250万人。

世卫组织总干事谭德塞说,尽管全球在预防病毒性肝炎感染方面取得一定进展,但接受诊断和治疗的感染者太少,死亡人数正在上升。

比如报告中数据显示,截至2022年底,慢性乙肝感染者中只有13%被确诊,3%接受了抗病毒治疗。

世卫组织指出,尽管存在治疗病毒性肝炎的非专利药物,仍有许多国家未能以较低价格采购到这些药物。

为加强防治病毒性肝炎,世卫组织在报告中提出一系列措施,包括在检测和诊断方面扩大可及性、加强保健预防、推进诊疗相关研究等。

马斯克:

AI两年内或将进化到“比最聪明的人还聪明”

据新华社电 美国知名企业家埃隆·马斯克8日在社交媒体上表示,到明年年底或者2026年,新的人工智能模型可能将超越人类的智力,“比最聪明的人还聪明”。

马斯克与挪威银行投资管理基金首席执行官尼古拉·坦根的访谈当天在社交媒体平台X上发布。马斯克在访谈中说,他预测通用人工智能的智力将在两年内甚至明年就可能超过人类,比他去年预测的2029年这一时间点提前不少。

马斯克说,去年,人工智能发展过程中的主要制约因素是缺少高性能芯片,如今这一限制正在得到缓解,而电力供应成了新的限制。未来一两年,人工智能发展的关键就在于电力供应。

马斯克去年成立人工智能初创公司xAI,该公司去年11月推出首款人工智能模型Grok。马斯克说,二代模型Grok 2的训练需要大约2万个英伟达图形处理器(GPU)计算芯片H100,而三代模型对这款芯片的需求将超过10万个。

马斯克透露,Grok 2的训练将于今年5月完成,进程一度因芯片短缺受阻。

挪威银行投资管理基金是挪威主权基金,也是马斯克所领导的特斯拉公司股东之一。