

# 超70城推出商品房“以旧换新” 首批成功案例正在落地

据新华社北京5月28日电 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要好,二手房和新房市场交易活跃度均有提升。



4月26日,郑州市召开二手住房“卖旧买新 以旧换新”试点工作通气会。(本组图片均来自新华网)



5月17日,江苏省太仓市城市发展集团有限公司员工在小区业主袁女士家中进行“以旧换新”验房,引导填写验房确认单。

## 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要好。旧房在国资收购后将用于租赁,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。对此,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胡浩说。

收来的二手房用来做啥?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 and 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企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为,国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市。

## 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。

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个,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。

## 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。新旧房屋款差额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。

(记者 赵瑞希 翟濯 邓华宁)

# 中国华融国际控股有限公司原总经理白天辉 受贿11.08亿余元 一审被判死刑

新华社天津5月28日电 5月28日,天津市第二中级人民法院一审公开宣判中国华融国际控股有限公司原总经理白天辉受贿一案,对被告人白天辉以受贿罪判处死刑,剥夺政治权利终身,并处没收个人全部财产;对白天辉受贿所得财物及其孳息予以追缴,上缴国库,不足部分,继续追缴。

经审理查明:2014年至2018年,被告人白天辉利用担任华融(香港)国

际控股有限公司业务拓展三部负责人、总经理、投资银行部董事总经理、中国华融国际控股有限公司资本运营总监、总经理助理、董事、副总经理、总经理职务上的便利,为相关单位在项目收购、企业融资等事项上提供帮助,非法收受财物共计折合人民币11.08亿余元。

天津市第二中级人民法院认为,被告人白天辉的行为构成受贿罪。白天辉

受贿犯罪数额特别巨大,犯罪情节特别严重,社会影响特别恶劣,给国家和人民利益造成特别重大损失,罪行极其严重,依法应当判处死刑。虽然白天辉揭发他人重大犯罪行为,并提供侦破其他案件的重要线索,均经查证属实,具有重大立功表现,但综合其所犯受贿罪的事实、性质、情节和对于社会的危害程度,不足以对其从轻处罚。法庭遂作出上述判决。

# 最高检: 加强生效行政裁判监督促进严格执法公正司法

据新华社北京5月28日电 最高人民检察院28日发布第五十一批指导性案例。这批指导性案例以生效行政裁判监督为主题,涉及工伤认定、起诉期限扣除、土地登记等人民群众急难愁盼问题。

近年来,当事人不服法院生效行政裁判申请监督的案件逐年大幅增长,近

五年年均增加21.7%,2023年已达24975件。

湖北某市的李某忙完业务驾车回家途中遭遇交通事故,人社部门以李某受伤情形不能认定为在下班途中受到非本人主责的交通事故伤害为由,不予认定工伤。李某提起行政诉讼被法院驳回诉请,其申

请再审,被湖北省高级人民法院驳回。

李某向检察机关申请监督后,检察机关开展调查,湖北省人民检察院、最高人民检察院接续抗诉,认为此前有关行政裁判不符合法律规定。最终,最高人民法院采纳最高人民检察院的抗诉意见,李某的工伤得以认定。(记者 刘硕)

# 共青团12355流动服务台 将为百所高校学生护“心”

据新华社北京5月28日电 共青团中央自5月起部署开展“12355流动服务台巡航护‘心’活动”,将陆续进入全国百所高校开展心理关爱服务。目前,流动服务台已覆盖江浙沪皖4地15所高校,为5万余名大学生提供心理健康服务。

12355流动服务台是共青团专业化、体验式、移动型服务大学生心理健康的创新探索,可提供包括搭载心理减压仓、智能身心互动系统、脑波检测仪等设施的心理体验车等服务。

活动期间,12355流动服务台走进校园,联合高校团委开展心理健康游园会、心理市集、心理互动创意游戏等活动,组织12355心理咨询师向学生提供心理咨询解答,邀请学生使用心理体验车接受心理体检服务,帮助大学生学习心理健康知识、提高心理健康意识。

同时,“12355爱‘心’百校行”活动也在全国陆续开展,120家由团中央权益部、全国学联秘书处联系指导的高校心理学生社团将开展心理健康大讲堂、心理咨询公益服务等活动。(记者 黄玥)