

超70城推出商品房“以旧换新”

首批成功案例正在落地

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好，二手房和新房市场交易活跃度均有提升。

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。

针对这种担忧，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。“市民可以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



商品住宅高楼。图源：中新网

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，同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

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，对于改善性需求释放有积极作用。

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。

“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，“以旧换新”能否换成，与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

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%。

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。

新华社北京5月28日电

汉风起兮裙飞扬 “小”县城涌动“大”流量

“这件衣服上绣着寓意祝福的神兽，我第一次穿带有这种寓意的衣服”近日，在意大利罗马举办的一场汉服体验活动上，意大利女孩阿里安娜·萨尔瓦蒂和同伴们仔细观赏汉服纹样细节、试穿拍照，兴致盎然。

让萨尔瓦蒂爱不释手的是一条“优雅、轻盈、舒适且由手工制作”的马面裙，它产自万里之外的一个中国县城——山东曹县。

作为曹县汉服界代表，原创汉服设计师孟晓霞受邀前往罗马展销。“带去的汉服火速销售一空，就连我自己现场穿的展示服最后也被当地顾客买走了。”孟晓霞说。

“虽然文化背景不同，但当地人对汉服蕴含的中华优秀传统文化元素兴

趣浓厚。”孟晓霞说，“我在介绍一件马面裙的设计灵感时，讲述了‘白娘子盗仙草’的中国民间故事，大家被深深地吸引。”

伴随国潮文化兴起和文旅市场升温，曹县汉服产业近年迎来井喷式发展，这里也成为中国汉服主要生产销售基地之一。据曹县电子商务服务中心统计，截至2024年第一季度，曹县汉服从业者近10万人，汉服上下游企业逾2200家，相关网店逾1.39万家。

“我们是中国最大的原创汉服产业集群。”曹县电子商务服务中心副主任刘霞说，“从原创设计到裁剪打版，再到绣花、印花、辅料辅具、网络营销和售后，我们在方圆5公里内打

造了一个完整的汉服产业链。”

电商经济和直播模式的兴起，打通了县城产业销售端的“任督二脉”，让曹县汉服生意向全世界扩展。2024年第一季度，曹县汉服销售额达19.8亿元人民币，其中马面裙成为畅销海内外的“单品冠军”，一季度网络销售额近9亿元人民币。

汉服的国际认可度正不断提升。法国博衍汉章传统研习会会长仲巾函介绍说，目前该机构每年举办约90场与汉服相关的活动，“汉服不再只是挂在家里用于欣赏的服装。不少法国当地会员还会带着十几套汉服回到家乡，成立小型汉服社，创造更多穿汉服的文化场景”。

孟晓霞曾赴意大利、法国、瑞士

等国参加汉服展销活动。在与外国服装设计师的交流中，她深刻体会到不同文化碰撞与交融的重要意义。“汉服走出国门，获得了大家的认可。这彰显了文化自信，也在借鉴与交流中推动了中西文化的双向互动。”

“非常高兴能在意大利欣赏到汉服这一传统服饰。”意大利罗马国际跨国文化协会主席利贝拉托·米伦纳说，这是双方进行旅游文化和经济对话的一部分。

文明因互鉴而精彩。如今，曹县推动在全球十多个国家成立青少年汉服社，希望推动汉服走向全球，也期待海外友人通过汉服走近中国传统文化。新华社济南/罗马5月28日电