

# “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？如何保障换房者权益？对房地产市场影响几何？记者就此进行了采访。

### A 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产中介协会日前联合发起商品住房“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。

房地产业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”，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交易有限公司，已于4月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，成交转化率相较于此前提升了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。



### B1 新房订金可退回 减轻居民换房负担

据中研究院监测，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价同生效，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，开展商品住房“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。



### C1 “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，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。

（新华社）

### 广交世界 互利天下

聚焦第135届中国进出口商品交易会

## 第135届广交会第二期圆满结束 “超级流量”效应持续显现

羊城晚报记者 李志文

4月27日，为期5天的第135届广交会第二期结束。尽管其间遭遇连续暴雨等极端天气，但全球客商热情不减、踊跃参会，广交会的“超级流量”效应持续显现，充分体现了“中国第一展”对全球工商界的吸引力。

### 与会境外采购商保持增长态势

4月27日，第135届广交会第二期结束。当天下午，大部分参展商都在有条不紊地撤展，但也有展商趁着还有最后一波人流，抓紧推销自家产品。

记者在现场看到，广州映博智能科技有限公司展出的派宝机器人吸引了多位外国采购商的兴趣，他们有的驻足参观，有的直接向负责人询问起了机器人的功能和价格。现场的负责人告诉记者，他们公司的产品包括迎宾接待机器人、物流配送机器人、安保巡逻机器人、商用清洁机器人等。“几乎每一款产品都有成交量。”该负责人表示。

记者在走访过程中，有多家参展商的负责人表示，他们在广交会期间取得了令人满意的成果。

“本届广交会，我们在现场就拿下了3个订单，其中一笔凳子订单达到10万件。”广东金通佰利家具制造有限公司的展位负责人陈小慧告诉记者，他们公司是连续参加多届广交会的“老广交”了，但此前参加广交会很少有在现场就直接成交的情况，都是需要通过会后不断跟进沟通才能拿到订单。

### 参展商关注新兴国家客户需求

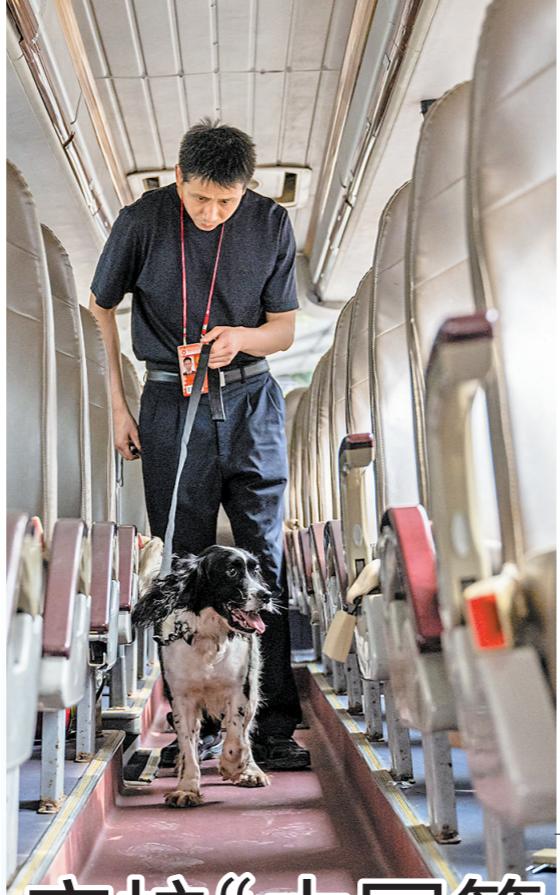
除了采购商人数的明显增加，多位参展商都向记者透露了他们的一个新发现——来自共建“一带一路”国家的采购商变多了。来自广交会的数据也显示，截至4月27日，共建“一带一路”国家采购商124342人，占64.8%；RCEP国家采购商46663人，占24.3%；欧美采购商38864人，占20.2%。

线上的数据也同样显示了这一趋势。本届广交会上线了功能更加完善的线上平台，截至4月27日，共有来自229个国家和地区的366814名境外采购商线上参会，东盟、RCEP、金砖国家采购商数量大幅增长。

佛山市高爾頓家具有限公司是一家专业生产软床、床垫、

### 新闻加点料

第135届广交会第三期将于5月1日至5月5日举办，以“美好生活”为主题，集中展示玩具及孕婴童、时尚、家用纺织



第135届广交会正如火如荼地进行中，在广州琶洲国际会展中心，每天人流如潮、车水马龙，挤满了中外客商。值得注意的是，现场还有一道特别的“身影”——警犬。它们在执行什么任务？发挥哪些作用？带着好奇和疑问，记者跟随警犬执勤，揭秘广州公安“汪汪队”如何守护“中国第一展”。

警犬搜查大巴车

## 守护“中国第一展” “汪汪队”功不可没

文/羊城晚报记者 鄢敏 图/羊城晚报记者 钟振彬



### A 地毯式搜查 155万平方米

开幕首日，不到6点，数十台广州公安搜爆犬就来到广交会展馆，此时周围一片寂静。为什么天没亮就上岗？广州市公安局警犬训练基地副大队长高兴解释，警犬要对整个展馆区域进行全面搜查，排除易燃易爆品，“只有警犬同其他安检力量共同确认没问题了，展馆才可以开门迎客。”据了解，本次展览面积155万平方米，设55个展区，展位总数近74万个。现场指挥员快速集结队伍、明确分工后，随即带领警犬奔向各个展馆。

对于此种变化，何嘉然表示：“虽然这些采购商目前还没有产生实际的订单，但也给我们传达了一个信号，以后需要多去关注新兴国家客户的需求，为他们生产合适的产品，争取开拓新的市场。”

办公室、机电房、餐厅、停车场、人行通道、厕所……警犬们挨个嗅闻，其中，展位是警犬重难点作业区域。由于内部设施多且分布不规律，导致空间的复杂性倍增。这意味着，看起来平常无奇的花瓶、布娃娃、洗衣机……都有可能藏匿危险品。因此，相比竞赛、演唱会等座位固定的大型活动场所，警犬在广交会展馆搜查难度直线上升。有训导员表示，曾经在展馆搜到油漆、酒精、打火机等。“这些主要是装修过程中不小心遗留，如果没有发现，一旦遇到明火，会造成

严重后果。”除此之外，广交会展出各式各样的商品，产生的气味尤其丰富。对警犬来说，会形成极大干扰。它们需要从繁杂的味道世界里，精准识别并定位存疑目标。

针对上述挑战，在广交会开

幕前一个月，广州市公安局警犬训练基地专门从全市公安机关抽调搜爆犬，开展封闭专项集训。

比如，操场摆放五六十个行李箱，模拟广交会现场箱包多的情

况；采集香皂、胶水、糖果等

大量刺激性气味，锻炼警犬适应环

境的能力等等。不仅如此，警

犬需要通过考核才能上岗。训

导员指出，只有工作欲望高、耐

力强的警犬，才能适应广交会安

保任务强度。“大部分是史宾格犬，因为工作欲望高、持久性

强，擅长搜爆。”

针对上述挑战，在广交会开

幕前一个月，广州市公安局警犬

训练基地专门从全市公安机

关抽调搜爆犬，开展封闭专

项集训。比如，操场摆放五六

十个行李箱，模拟广交

会现场箱包多的情

况；采集香皂、胶水、糖果等

大量刺激性气味，锻炼警犬适

应环境的能力等等。不仅如此，警

犬需要通过考核才能上岗。训

导员指出，只有工作欲望高、耐

力强的警犬，才能适应广交会安

保任务强度。“大部分是史宾格犬，因为工作欲望高、持久性

强，擅长搜爆。”

“它们是不可替代的。”高兴称，参与广交会安保工作十多年，他感觉到警犬在其中发挥的作用越来越明显。他举例说，仪器测不出的东西，警犬凭借灵敏的嗅觉可以搜索到。“即使隐藏得很深，只要有气味散发出来，警犬就可以找到。”高兴总结为，人、机器、警犬，三者相辅相成，共同为广交会保驾护航。

“它们是不可替代的。”高兴称，参与广交会

安保工作十多年，他感觉到警

犬在其中发挥的作用越来越

明显。他举例说，仪器测不出

的东西，警犬凭借灵敏的嗅

觉可以搜索到。“即使隐藏很

深，只要有气味散发出来，警

犬就可以找到。”高兴总结为

人、机器、警犬，三者相辅相

成，共同为广交会保驾护

航。

### 国务院联防联控机制： 做好“五一”假期及春夏季疫情防控

疫情防控和加强宣传教育。

其中，在加强预防接种方面，明确围绕国家免疫规划疫苗接种率不低于90%的核心目标，加强接种率监测评估，认真组织开展查漏补种工作。促进适龄儿童及时、全程接种国家免疫规划疫苗，继续推进重点人群接种含XBB变异株成分的新冠病毒疫苗。

在加强重点机构疫情防控方面，明确指导托幼机构、学校落实好晨午检、健康教育、环境消毒、因病缺勤缺课追踪与登记等措施。指导养老机构、社会福利机构加强外来人员探视、老年人和儿童回家及返院管理，降低疫情引入和传播风险。

“五一”假期人员流动性上升和聚集性活动增加。国家疾控局发布的政策解读问答提示，公众应做好个人防护、健康监测，关注疫情动态、积极接种疫苗。旅途中落实科学佩戴口罩、勤洗手、防蚊虫叮咬等防护措施，注意饮食饮水卫生。如出现发热、咳嗽、腹泻等症

### 1088人将获2024年全国五一劳动奖章 产业工人占比四成

新华社电 “五一”国际劳动节即将到来。记者27日从中华全国总工会获悉，今年全总将表彰全国五一劳动奖状255个、全国五一劳动奖章1088个、全国工人先锋号1034个。其中，常规表彰对象中农民工172人，占18.2%，比重再创新高。

全总有关部门负责人表示，今年的五一表彰全面贯彻党的二十大精神和全国两会精神，充分发挥评选表彰的重要导向作用，有以下几个突出特点：注重推荐发展新质生产力的对象，在常规表彰对象中，有48.6%的奖状、33.7%的奖章、35.5%的先锋号属于新质生产力对象；向重点产业倾斜，在常规表彰对象中，有84.4%的奖状、71.4%的奖章、74.9%的先锋号属于党的二十大报告强调的产业或本地区的重点产业；面向基层、面向一线、面向普通劳动者，向产业工人倾斜，常规表彰的奖章对象中，产业工人380名，占40.3%，高出规定比例5.3个百分点。

同时，常规表彰对象覆盖了19个行业大类，以制造业、电力、燃气、建筑业、交通运输、信息传输、软件和信息技术服务业等相关行业为多。在评选表彰工作中，工会高度重视选树非公企业先进典型和新就业形态劳动者。

在表彰对象中，今年还单独列了37个奖状、145个奖章、78个先锋号名称，用于表彰全国职工职业技能竞赛优胜者和在组织国家重大活动、处理突发事件中涌现的先进集体和个人。

### 穗台艺术家携手办展 共写两岸交流佳话

新华社电 应台湾中华多元文化艺术复兴协会邀请，4月20日至26日，由广州市台办牵头，广东省美术家协会艺术家、广州美术学院师生等组成的广州市文化艺术交流团一行18人，赴台开展文化艺术交流活动。

罗必武表示，文艺交流让两岸同胞了解彼此的异同，广州和台南的同龄青年都渴望了解彼此的艺术探索历程，了解在同根同源文化土壤下各自丰富的艺术表现形式和风格特点。

展览开幕当天，广东省美协副主席许鸿飞，广州美院教授罗必武，台南、广州大新美术馆创办人暨董事长王正庆，策展人、台南艺术大学助理教授许远达和广州市台办负责人等嘉宾出席，两岸艺术家、台湾民众近百人参加。

王正庆在致辞中表示，台南、广州大新美术馆自创建以来，始

### 2024五四青年文化周活动启幕 主题聚焦“青年青春”

羊城晚报讯 记者黄宙辉，通讯员苏昕宇、邹婷报道：27日，“逐信仰之光·谱青春华章——2024五四青年文化周”活动在团一大广场启动。本次系列活动由广东革命历史博物馆（以下简称“广东革博”）携手17家合作共建单位组织开展，有近400名青年人参与演出或创作，线上线下一起联动，为观众特别是青年朋友呈现充满青春、激情和力量的文化盛宴。

广东革博馆长易西兵介绍，本次青年文化周活动主办方将以丰富多彩的形式引领青年人重温燃情岁月的风云激荡，重温革命先辈的崇高风范；为青年人提供讲述青春故事、展示青春风采的广阔舞台。

其中，“红色力量 青春信仰”情景剧