

政策

事关你的车子房子！广州发布“以旧换新”实施方案

羊城晚报记者 杭莹

4月29日，《广州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》（以下简称《方案》）在广州市政府官网发布。

《方案》分为六部分24项内容，明确广州将实施大规模设备更新、消费品以旧换新、废弃物回收循环利用、标准提升四大行动，推动产业升级改造、释放投资消费潜力，加快发展新质生产力。

根据《方案》提出的目标，到2027年，广州工业、建筑、交通、农业、教育、文旅、医疗等领域设备投资规模较2023年增长25%以上；重点行业主要用能设备能效达到节能水平，环保绩效达到A级水平的产能比例大幅提升，规模以上工业企业数字化研发设计工具普及率、关键工序数控化率分别超过90%、75%；报废汽车年规范回收拆解量4万辆左右，二手车年交易量超30万辆，再生材料在资源供给中的占比进一步提升，回收利用水平不断提高。

鼓励汽车家电等换新 加快小区及周边多种设施更新

《方案》通过四大行动，明确了19个领域的工作方向，基本涵盖国家和省的实施方案内容，并体现了广州特色。

记者梳理发现，在19个领域工作中，众多内容与居民生活息息相关。例如，针对汽车、家电产品、家具家装这三大品类消费品，《方案》提出，广州将持续实施新能源汽车车辆购置税减免政策，对符合条件的个人消费者给予汽车以旧换新奖励；鼓励企业开展以旧换新促销活动，对以旧家电换购节能家电的消费者给予优惠；鼓励家具家装企业开展旧房

装修、厨卫等局部升级改造和居家适老化改造促销活动等。

在实施大规模设备更新行动方面，《方案》指出，结合新型城镇化建设、城市更新、老旧小区改造等，加快小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、电动自行车及汽车充电设施、安防、消防、文化休闲、体育健身、防灾避险等配套设施更新升级。

《方案》中也提及，要加快推进城镇燃气管道等老化更新改造，运行年限满20年并经评估不符合安全运行条件的燃气管道应改尽改等。

此外，广州还将实施标准提升行动，强化绿色低碳发展标准支撑，加快产品技术标准更新升级，加强重点领域标准衔接，用先进标准倒逼装备产品技术升级、质量提升，加快发展新质生产力。

对于更新家中“大块头”的市民，《方案》支持不仅将给予奖励、促销等方式，也将提供循环回收渠道等支撑。在废弃物回收循环利用行动中，《方案》明确，广州要完善废旧产品设备回收网络，支持二手商品流通交易，支持再制造和梯次利用，推动资源高水平再生利用。

财政税收金融皆有利好 车贷首付比例有望降低

推动消费品以旧换新、大规模设备更新等举措，将有助于广州拓宽更大的内需市场，释放更多消费潜力。基于此，《方案》中表示，广州提出，要加大财政支持力度，落实税收支持政策，拓宽金融支持渠道，强化要素保障和加强创新支撑。

其中，广州将积极谋划储备一批设备更新、循环利用等重大项目，充分争取中央预算内投资、超长期特别国债和省级技术改造专项资金支持；用足用好中央财政

安排的节能减排补助资金、现代商贸流通体系相关资金、城市交通发展奖励资金、废弃电器电子产品处理专项资金等，加强中央和地方、省和市协同联动，支持符合条件的汽车以旧换新、绿色智能家电购买、新能源公交车及电池更新、废弃电器电子产品处理等工作。

金融方面，用好科技创新和技术改造再贷款等政策工具和中央财政专项贴息政策，推动金融机构加大对设备更新和技术改造支持力度；支持企业通过融

资租赁进行设备更新，推动融资租赁服务工业、农业、教育、医疗等重点领域设备更新；鼓励银行机构在依法合规、风险可控前提下，优化乘用车贷款首付比例、贷款期限和信贷额度。

《方案》还强调，各区、各部门要加强统筹协调，加强市区联动、信息共享，做好政策解读和宣传等工作，利用广交会、中国品牌日等活动宣传推广优质产品和品牌，营造推动大规模设备更新和消费品以旧换新的良好社会氛围。

调查

家电置换如何“去旧更容易，换新更愿意”

不少商家推“一口价”“装新收旧”，细化的估值标准及完善的再利用体系仍缺位

羊城晚报记者 黄婷

“实际上，家电产品和食品一样，也有‘保质期’。”近期，消费品“以旧换新”的火热开展，加上家电“保质期”的讨论，让不起眼的旧家电重新回到人们的视线中。在新需求被激活的同时，“换下来”的冰箱、空调、洗衣机如何估价、如何处理，不仅事关消费者的体验，更是让旧家电发挥“余热”的关键。

羊城晚报记者调查发现，在本轮以旧换新中，线下家电卖场、电商平台和家电企业在对旧家电估值时规则简洁明了，普遍没有复杂“套路”，大多采取“跨品类”“一口价”的做法。对此，有消费者认为，这一规则更加灵活便捷；但也有消费者吐槽估值缺乏细化标准，对购入时间较短的家电不够“友好”。

便捷：旧家电“一口价”抵扣，装新收旧一站式服务

夏天来临，家住广州的王先生被以旧换新的促销活动吸引，考虑将自家用了10年的空调挂机换掉，买部新的。他曾询问过小区里回收家电的个体散户，对方给自己报的回收价是60元。而他到线下的家电卖场逛了一圈后，发现以旧换新都是“一口价”，直接购买的价格和换新价格都能明确告知，自家的空调加上新品补贴可以优惠超过200元，更为划算。

在王先生下单后，商家在配送新产品时同步将旧家电拆卸后运走，十分方便。记者发现，在本轮以旧换新活动中，有不少线下家电卖场、电商平台和家电企业都将“不限品类，不限品牌，不限年限”作为宣

传重点，而对于家电回收“最后一公里”，免费上门回收也几乎成了服务“标配”。这让家里有“服役”时间较长家电的消费者，都感觉到“物有所值”。

苏宁易购相关负责人告诉记者，他们对家电回收作出了“三不三免”的规定：大家电、数码3C都可以跨品类以旧换新，空调、冰箱、洗衣机、电视、厨电、热水器、净水器各类品牌只要评估的旧机类型与实物一致，不论品牌和使用年限，均可享受一口价补贴；同时，安排人员免费上门、免费拆卸、免费搬运，“旧机回收、新机送装一站式完成，消费者最快当日就能用上新家电”。

在线上，京东平台也采用类似方式开展以旧换新活动。记者操

作发现，选购的新品页面设置了“以旧换新”一栏，不同商品可选的旧机品类不同，但只要选中品牌和品类，平台就能直接给出旧品抵扣的报价。例如，大多数品牌的空调挂机可抵扣250元，冰箱（100升以上）可抵扣60元等。

一些家电品牌也在进行跨品类类换和回收安装一体化的布局。记者从美的集团获悉，美的已经形成互联网+回收、社区回收、以旧换新活动回收、“送新、拆旧、装新、收旧”一站式服务回收、售后服务网点回收、集散中心回收等多种模式混合回收体系，且不限品牌；还实现了跨品类换新，突破了“旧空调换新空调”“旧电视换新电视”的等同品类换新模式。

堵点：旧家电如何发挥“余热”，回收再利用体系有待健全

在部分消费者点赞“一口价”回收机制的同时，也有不少人提出质疑：“不管什么品牌、什么机型、新旧程度，都采用同一价格并不科学”“用了3年的近万元高端冰箱，只能抵扣60元，并不合理”。

对于市面上家电“一口价”回收情况，中国家用电器维修服务协会理事长主席团副主席马驹向羊城晚报记者分析原因称：“当前，通过规范企业回收上来的旧家电普遍利用价值不高，在没有国家补贴的情况下，回收企业产生的费用高、存储难、亏损大；要实现根据大小新旧来确定回收价格，就需要逐步建立和完善对旧家电估值的科学体系和相应标准。”

马驹坦言，目前旧家电回收估值没有规范或依据，未来需要制定并细化政策措施；同时，要打通回收各环节堵点、堵点。据悉，中国家用电器维修服务协

会计划牵头制定团体标准，规范家电回收换新服务管理。

新一轮的大规模以旧换新，新在消费需求，也在回收体系。将建立回收再利用体系放在突出位置，除了让消费者“去旧更容易，换新更愿意”之外，更与加快构建绿色低碳循环发展经济体系密切相关。

2023年，我国废旧家电回收总量达450万吨，含有金银铜锡等大量贵金属和塑料等。数据显示，每回收1吨废旧家电，拆解出的再生资源能够减少二氧化碳等温室气体排放约4.7吨；不过，目前我国通过正规渠道回收的废旧家电实现环保拆解和再回收的比例仅占20%左右。

去向主要是两个：一部分较新的旧电器进入二手市场，维修后再利用；另一部分报废家电进入家电拆解企业，拆解成铜、铁、铝、塑料等可再生资源。而家电拆解产物如废塑料、废钢、废玻璃等通过再制造到制造业前端，产生的危废需要交给有资质的危废处置机构。

谈及家电回收和拆解环节存在的难点，上述负责人称：“拆解产物价值低，不足以覆盖企业自建回收渠道的成本；而规范经营的拆解企业，运营成本、环保成本也明显高于个体运营商。部分废旧电器流向非法拆解点，造成环境污染的同时，也让正规拆解企业经营陷入困境。”对此，他建议发挥政策引导作用，将报废家电送往规范拆解企业集中处理，促使家电拆解行业形成规模化、规范化、产业化发展的良好格局。

以旧换新

广东多地正开展家电以旧换新促消费活动 通讯员供图



符合条件的消费者置换新车可获补贴(资料图) 威耀琪 摄

业内认为以旧换新有望拉动楼市成交(资料图) 徐伟伦 摄

羊城晚报记者 陈玉霞

日前，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会联合发布《开展我市商品住房“换新家”活动》的通知，宣布在全市推行房产“以旧换新”。至此，全国已有超30城鼓励、推进房产“以旧换新”。

广州情况如何？羊城晚报记者从广州市房地产业协会（以下简称“广州市房协”）处获悉，目前该协会正在积极摸排开发商相关“以旧换新”的意向工作，主要涉及的主体可能是开发商和中介公司。

行动 穗房协正摸排收集开发商意向

国内多城推行房地产市场“以旧换新”，广州跟不跟？

广州市房协相关负责人告诉羊城晚报记者，目前正向开发商摸排、收集相关意向，也正在探索可操作性。新城市领院项目的营销总监杨炜佳表示，如果广州楼市真要推行“以旧换新”，楼盘会非常支持。不过，他提到，需要主管部门和协会制定出科学合理的实施方式。近期正在考虑置换一手房的市民李女士表示，如果“以旧换新”的措施能真正让二手房

业主和一手房买家获得实惠，那她会考虑出手置换，“但如果收购方压低二手房的价格，又或是自己选购一手房时选择空间被限定，可能我就不会考虑这个措施了。”

从已经推行房产“以旧换新”的城市看，其措施实施涉及开发商、房产中介机构甚至是国资平台。广州会以哪种方式推行，目前尚未可知。

实际上，近两年，广州楼市里也已经出现过类似的做法。例如，今年年初，珠实地

产旗下楼盘就推出了“旧房我来帮你卖，置换0压力”的促销活动。楼盘人士介绍，考虑到不少买家都需要通过出售二手房获得资金以购置一手房，且二手房交易从放盘到成交的周期较长，因此楼盘推出相关服务，比如专业代放盘、补贴二手房交易佣金、放宽付款期限等，以更好满足买家的置业需求。去年10月，越秀地产也与第三方合作推出了“以旧换新”服务，通过房产中介帮助意向购房者出售其二手房产。

裨益 一二手楼市联动调控有望拉动成交量

房地产市场的调控从未间断，但从实际情况看，过往向一手和二手楼市的调控措施，绝大多数属于“各自为战”。限购时期的“卖一买一”和2024年1月支持“租一买一”的楼市优化政策，将一二手房产进行关联，而近期多城推行的房产“以旧换新”措施，则称得上把一手和二手房产进行了强关联。

一位业内人士坦言，过去很长一段时间，刚需市场主导，买家的购房资金（首付款）主要来自家庭积蓄，甚至“掏空几个口袋”。但这个阶段，房地产市场供求关系发生重大改变，换房需求

增加、改善型舒适居住需求增加，这些买家的购房资金往往得依靠置换现有房产来实现。因此，只有将二手房市场活跃起来，才能利好一手楼市发展。

合富研究院分析认为，广州开始摸底开发商实施“以旧换新”的意愿，反映出二线城市楼市调控政策已转入刺激需求阶段。“据我们统计，目前广州有近五成的买家需通过‘卖一买一’来实现换房。”该院分析人士表示，落地“以旧换新”将能为广州置换客群提供兜底机制，解决“未卖不敢买”的需求堵点，打通置换链条，并且发挥一二

手房市场梯度消费和联动效应，提高广州市场活跃度，促进房企加快去库存。

“商品房‘以旧换新’是个多赢的政策。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，该政策于开发商去库存、于无房户“上车”、于有房户改善、于地方稳楼市、于银行按揭按揭业务等都有积极作用。中指研究院市场研究总监陈颖文介绍，近期不少城市提出了“以旧换新”的政策方向，整体仍处于探索阶段，若后续配套政策持续完善，有望在一二楼市联动上发挥更大作用。

建议 成立“住房银行”助力“以旧换新”

广东省政协常委、广州新城市投资控股集团联合创始人曹志伟表示，经调研，市场对于“以旧换新”有实际需求，不少家庭置换房产须卖掉旧房才够钱买新房，而目前二手房市场存在价差齐跌、销售周期长、限售时间长、转让税费高等问题。他建议，省层面支持各城市成立“住房银行”助力购房者“以旧换新”。

曹志伟提出，具体操作方

式是：由政府主导牵头组建免费交易平台（如广州市可以“阳光家缘”网为基础），组织各大银行，帮助有卖旧房、买新房需求的购房者，把旧房子“存”起来并按评估值获得房票，用房票去购买新房。甚至可以由政府委托有专业资质的评估公司进行评估后，由住房保障部门以市场评估价格一次性八至九折直接收购在属

广州楼市会否跟进「以旧换新」？

业内：正在摸排意向

近五成买家需通过「卖一买一」实现换房，一二手楼市联动有助打通置换链条