



“以旧换新”对房地产市场影响几何

新华社记者 赵瑞希

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?如何保障购房者权益?对房地产市场影响几何?记者就此进行了采访。

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地产中介协会日前联合发起商品房“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。房地产开发企业对换房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,成交转化率较此前提升了50%。”乐有家营销总裁贺玲说。

绿景集团副总裁胡文明表示,“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。

新房订金可退回 减轻居民换房负担

据中指研究院监测,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合同生效,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。

“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。

(新华社深圳4月27日电)

新华社记者

“五一”假期即将来临,很多人选择外出旅游放松心情,但是假期出游难免带来交通出行人山人海,热门景点一票难求等问题,影响旅行体验。记者采访了多地文旅部门、行业机构和多位旅行达人,为你奉上这份假期出游指南。

——出行难? 做好规划很重要

今年的“五一”假期旅游市场依然火热。飞猪发布的数据显示,今年“五一”假期国内多项服务预订热度继续大幅超越2019年同期,人均预订量和人均预订金额双双提升。携程发布的《2024“五一”旅游趋势洞察报告》也显示,从当前预订情况看,今年“五一”旅游热度在去年高位基础上稳中有增。

我国“免签朋友圈”的扩大也带动了入境游热度上升。携程数据显示,“五一”假期入境游预订订单同比增长130%。境外游客喜欢去的国内目的地也正好是北京、上海、广州、成都、杭州、青岛、西安这样的热门旅游城市。

面对假期出游高峰,如何让旅行更顺畅舒心?资深旅游博主认为做好规划很重要,确定目的地后尽早订票,这样既能抢到“早鸟价”,也为后续行程变化留出更改时间。

目前,铁路车票的预售期已调整为15天,开车前8天及以上退票免费。航空公司业内人士告诉记者,多家航空公司都采取了“阶梯费率”的退改签规则,不同舱位机票有不同的退改签要求和费用,如果是通过第三方旅行平台预订的机票,平台对于退改签也可能有自己的附加条件,在购买前都一定要了解清楚。

业内人士建议,可以充分利用一些地图App自带的功能,提前把当天要去的地方在地图上标注出来规划路线,避开交通限行区域。利用一些景区的实时监测功能,错开人流高峰。

——人太多? 小众旅游值得一试

27岁的王守宁是个旅行达人,尤为擅长发现一些小众景点,在社交平台上拥有十几万粉丝。在他看来,相对小众的景点既能避开人流高峰还能感受到城市别样的美。

小众旅游景点,个性化的旅行方式正成为假期出游新宠。多地文旅部门也着力打造特色景点和活动,吸引游客关注。浙江省衢州市常山县路里坑村借着县域旅游热的东风,将一些集体废弃资源“变废为宝”——猪圈和羊棚改造的艺术馆、羊棚改建的咖啡馆、石灰窑改造的营地,备受年轻游客喜爱。

一些热门景区也着力开发新区域、新模式分散客流,改善游览体验。长白山景区在天池、瀑布、温泉等必游景点之外,开拓了周边魔界风景区、老岭原始森林、仙人桥等新景点。甘肃武威市四家博物馆已开启“夜游模式”,每周四个时段延长开放时间,还设计了一系列与夜游相关的活动和主题展览。

业内专家建议,在寻找小众旅游目的地时,要提高安全意识,一定要选择安全可靠、服务有保障的景区景点,不能为了追求新奇贸然前往未经开发的“野景点”,将自己置于危险境地。

——不安全? 这些风险要注意

文化和旅游部26日发布消息,提醒游客增强汛期防范意识,密切关注目的地及沿途天气情况,在山区、河谷等区域游览时要警惕山体滑坡、泥石流、山洪暴发等自然灾害带来的安全风险;不要乘坐未配备必要救生设备的观光游船,谨慎参与高风险旅游项目;警惕火灾风险。

对于出境游的旅客,中国驻泰国、斯里兰卡、荷兰等多国大使馆也发布提醒。中国驻泰国大使馆建议游客提前购买境外旅游意外保险,参加水上项目务必严格按照指引提前穿戴好救生衣,熟悉相关设备使用方法、应急措施,警惕“低价游”,远离“黄赌毒”。中国驻荷兰大使馆提醒游客妥善保管个人证件和财物。在机场、火车站、列车上和热门景区特别注意防盗防抢。

记者从市场监管总局了解到,各地市场监管部门已加强监测预警,密切关注旅游市场价格变动趋势,对旅游从业者开展提醒告诫。各级市场监管部门将畅通12315投诉举报平台,做好值班值守,加强与相关部门的协调配合,打通信息渠道,形成共建、共治、共享的旅游市场监管态势。(据新华社北京4月27日电)

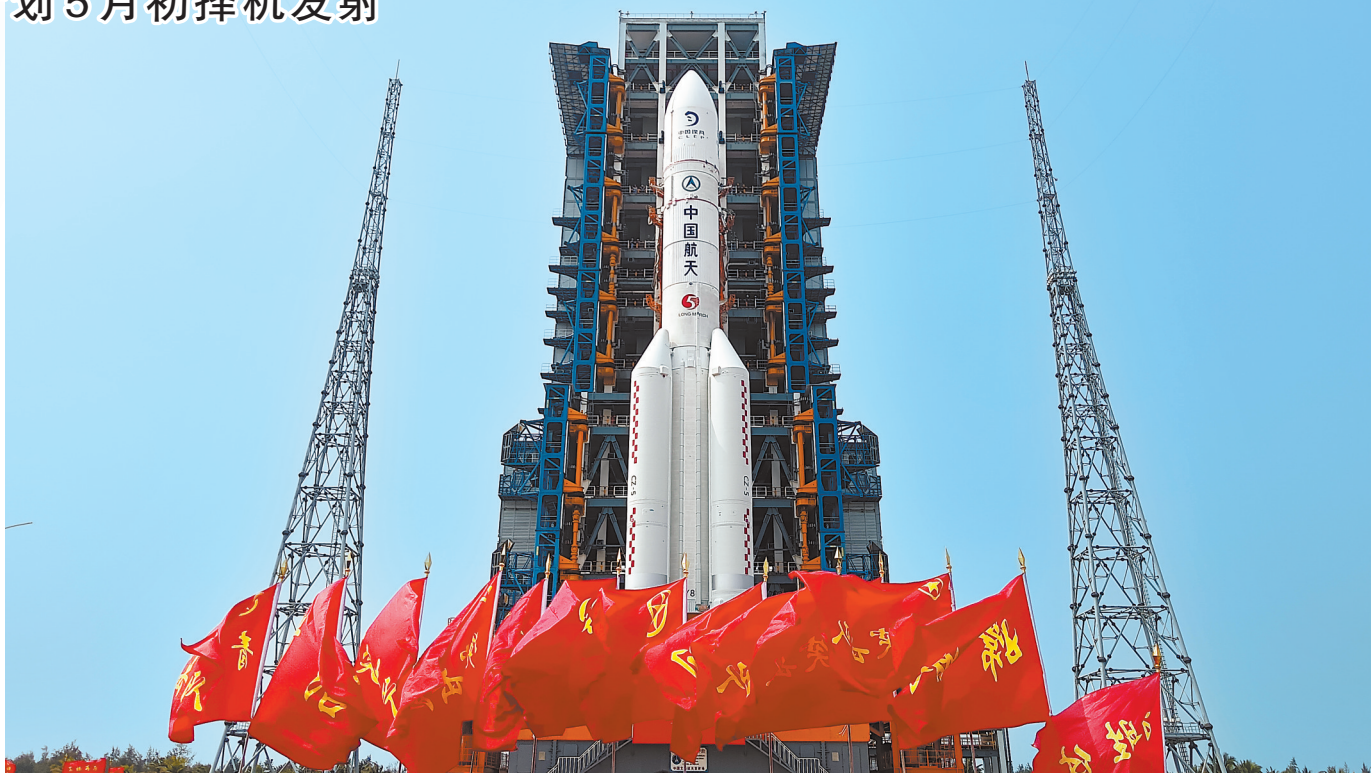
嫦娥六号任务器箭组合体完成垂直转运

计划5月初择机发射

新华社北京4月27日电(记者胡喆 宋晨)记者从国家航天局获悉,4月27日,嫦娥六号探测器和长征五号遥八运载火箭在中国文昌航天发射场完成技术区相关工作后,器箭组合体垂直转运至发射区,计划5月初择机实施发射。

嫦娥六号探测器、长征五号遥八运载火箭分别于1月、3月运抵发射场后,陆续完成总装、测试等各项准备工作。4月27日,承载着长征五号遥八运载火箭的活动发射平台,缓缓将器箭组合体从垂直测试厂房安全转运至发射区。后续将按计划开展各项功能检查、联合测试、推进剂加注等工作。

4月27日,嫦娥六号探测器和长征五号遥八运载火箭器箭组合体垂直转运至发射区。新华社发



体育看台

巴黎奥运会火种正式启航前往法国

新华社雅典4月27日电(记者肖亚卓 陈刚)27日上午,巴黎奥运会火种在希腊首都雅典的比雷埃夫斯港乘坐“贝勒姆”号三桅帆船启航前往法国,按计划将于5月8日在法国的马赛港登陆,随后开始在法国的传递。

26日晚,巴黎奥运会火种在雅典帕纳辛奈科体育场,由希腊奥委会正式交给巴黎奥组委。在法国驻希腊大使馆停留一夜后,火种于27日正式离开希腊前往法国。

“这一刻感觉非常特别,我已经等待这一刻很久了,昨天我们在体育场接收了火炬,现在我们要将奥运火种带回法国。”巴黎奥组委主席埃斯坦盖说,“‘贝勒姆’号完工于1896年,正好是第一屆现代奥林匹克运动会在希腊举办的年份,真是太巧了。我们非常自豪能够将这样的机会提供给法国的年轻一代,让他们也承担起这份责任。”

“我们将在马赛举办盛大的欢迎仪式,全法国人都在翘首以盼奥运火种的到来,我们正在加速推进所有的筹备工作,在夏天欢迎全世界的朋友。”埃斯坦盖说。

据法国内政部消息,5月8日当天,法国将部署约6000名警察在马赛活动现场以加强安保。预计将有超过15万人来到港口迎接奥运火种抵达。随后,火炬将开始为期两个多月的法国境内和越洋传递。

巴黎奥运会将于7月26日至8月11日举行,残奥会将于8月28日至9月8日举行。

2024全国举重锦标赛创、超多项纪录

新华社福州4月27日电(记者都思辉)2024年全国举重锦标赛暨第十五届全国运动会举重比赛资格赛近日在福建省青少年体育学校收官。比赛中诞生了一批新的纪录,尤其是多位小将一展身手,屡次创、超全国、世界青年纪录。

女子45公斤级比赛中,19岁的广西选手赵金兰连续举出好成绩,最终以抓举88公斤、总成绩194公斤刷新了抓举和总成绩全国青年纪录及全国纪录。此后的比赛中,湖南队向林香以挺举118公斤、总成绩207公斤刷新女子49公斤级两项全国青年纪录;女子59

公斤级赛场上,福建队杨柳月抓举举起108公斤,刷新全国青年纪录。

男子方面,山西队向绪亮、安徽队过欣贝、河南队熊跃军、煤矿体协队宋忠坤均有刷新全国青年纪录的亮眼表现。吉林队周鑫在109公斤以上级比赛中以195公斤的抓举成绩打破全国纪录。

汤尤杯中国男、女队同获“开门红”

据新华社成都4月27日电(记者田光雨 许仕豪 陈地)2024年道达尔能源汤姆斯杯暨尤伯杯决赛27日在成都打响。中国男、女队在小组赛均以5:0分别战胜澳大利亚队和新加坡队,双双迎来“开门红”。

中国女队当日首个登场迎战新加坡队。面对实力稍逊的对手,中国队并未派出头号女单陈雨菲和头号女双陈清晨/贾一凡。出任第一单打的何冰娇开局略显保守,被世界排名18的新加坡头号女单杨佳敏打了一个6:0,但她随后迅速调整,逐渐找到比赛节奏,以21:15、21:13为中国队先拔头筹。

何冰娇赛后说,得知自己要打一单,紧张又期待,“昨天睡得很早,但没睡着,今早6点半就起来准备了。希望自己的表现能给后面的队友一些鼓励。”

根据赛制小组赛必须打满五场。随后登场的中国女队选手刘圣书/谭雨、韩悦/张殊贤/郑雨、王祉怡均直落两局战胜各自对手,助中国队以大比分5:0拿下第一场干净利落的胜利。

中国男队对阵澳大利亚队尽遣主力。被委以队长重任的男单“一哥”石宇奇很快进入状态,以21:3、21:13战胜对手。

此后,李诗沣、梁伟铿/王昶、陆光祖、刘雨辰/欧烜屹几大主力均未失一局,为中国男队赢下这场比赛。

中国男、女队都将在28日迎战加拿大队。



4月27日,2024年汤姆斯杯羽毛球团体赛A组小组赛,中国队选手李诗沣在男单比赛中回球。新华社发

直接生成16秒高清视频 我国自研视频大模型在京发布

据新华社北京4月27日电(记者魏梦佳)只需一段文字指令就能生成一段逼真视频,今年初,文生视频大模型Sora在全球人工智能业内引发广泛关注。27日,2024中关村论坛年会上首次发布我国自研的具“长时长、高一致性、高动态性”特点的文生视频大模型Vidu。

记者从会上获悉,这一视频大模型由清华大学联合北京生数科技有限公司共同研发,可根据文本描述直接生成长达16秒、分辨率高达1080P的高清视频内容,不仅能模拟真实物理世界,还

拥有丰富想象力。清华大学人工智能研究院副院长、生数科技首席科学家朱军说,当前国内视频大模型的生成视频时长大多为4秒左右,Vidu则可实现一次性生成16秒的视频时长。同时,视频画面能保持连贯流畅,随着镜头移动,人物和场景在时间、空间中能保持高一致性。

在动态性方面,Vidu能生成复杂的动态镜头,不再局限于简单的推、拉、移等固定镜头,而是能在一段画面里实现远景、近景、中景、特写等不同镜头的切换,包括能直接生成镜头、追焦、转场等效果。

中铁十八局参建德大道德罗项目加速推进

日前,由中铁十八局参建的成德大道道德罗项目上跨宝成铁路转体桥工程开始进行左幅第三跨架梁施工,标志着该项目已进入最后冲刺阶段。

据了解,道德罗项目位于四川省德阳市境内,属于成德(成都—德阳)交通北延线,是德阳主城区至罗江区的重要干道,也是德阳完善内联外通道路网络的重要工程之一。路线全长21.861公里,路基宽度33.5米,为双向六车道,设计80公里/小时,共设大桥13座、中桥3座、小桥2座、涵洞80道、隧道1座。

上跨宝成铁路转体桥自2023年11月开工以来,项目管理团队坚持高标准建设目标,精心策划施工方案,开展重点风险隐患排查,做足安全质量管理功课,优化资源配置,确保机械和人员抢抓可施工时间段,加班加点完成施工作业任

务。目前,各项工作已经全面铺开,各项工序稳步推进。“该工点是道德罗项目三个涉铁工程之一。大桥全长425米。其中,120米主跨采用60+60米转体T构施工跨越宝成铁路,是全线重难点工程。由于涉铁工程施工必须做到车过机停,每天的施工时间极其有限,我们合理安排施工工序,加强现场协调保障,全力推进大桥建设。”中铁十八局上跨宝成铁路转体桥施工现场负责人介绍。

据了解,除三个涉铁工程外,该项目其余路段主体工程均已完工。下穿西成客专立交、上跨宝成铁路转体桥和上跨罗江大桥三个涉铁桥梁施工已相继启动。项目全面建成通车后,将对实现成德同城化、完善市域交通骨架、改善百姓出行、加快城市发展具有重大意义。(龙洲)

「五一」假期要来了 这份旅游指南请查收