



近日,部分房企推出“以旧换新”活动——

商品房“以旧换新”,噱头还是妙招?

■ 本报记者 范克龙

商品房也能以旧换新了。近日,我省部分城市推出商品房“以旧换新”活动,引发广泛关注。

目前这样的活动更多停留在企业自主行动层面,一定程度上,也可以看成是房地产企业的促销尝试。

但是,全国各地的“以旧换新”活动近期呈多点开花之势,青岛、济南、扬州、深圳等地均有企业推出“以旧换新”“以房换房”等活动。

这会成为一种市场风向吗?房子“以旧换新”怎么看?效果会如何?“旧房”怎么办?

有一定市场基础

房子“以旧换新”,是噱头,还是妙招?

合肥大学房地产研究所顾问凌斌教授认为,当前我国房地产市场已经从“有没有”转向了“好不好”。在“好不好”的房地产市场中,改善性购房消费是主流,房子“以旧换新”有市场基础。

据合肥大学房地产研究所连续进行的月度市场调查显示,合肥市新房消费中,约有70%的购房者属于改善性,在这些改善性购房者中,约有50%有“以旧换新”需求。3月9日、10日的调查表明,有8%的受访者正在卖房之中。

“这种做法给市场注入信心,有助于满足群众改善性住房需求,同时有助于拉动消费,值得提倡!”安徽省房地产业协会副秘书长郭红兵态度鲜明地支持。

郭红兵认为,对于房地产企业来说,买旧卖新也是一种促销手段,有助于房地产去库存,增加企业现金流;对于政府或国有平台来说,收购的房子可以用作保障性住房,保障中低收入阶层居住。对于有改善性需求的市民来说,购买新房需要比较大的资金,以旧换新可以一定程度上解决资金压力,又减少了中间交易的时间成本。

带有“试水”性质

“以旧换新”效果会怎么样,老百姓会不会买账,还有待市场检验。

分析人士认为,在当前市场行情普遍低迷的情况下,对部分手中二手房卖不掉但又想改善住房的人群还是有吸引力的,但具体要看价格、交易便利性等因素。

据不完全统计,全省大部分城市二手房价格都有不同程度的下降,二手房的存量依然比较大。以合肥为例,二手房的挂牌量接近20万套,其他一些地级市也基本上在3万套以上。

采访中黄山市一家房企负责人告诉记者,当前房地产企业普遍面临去库存压力,资金缺口较大。“原来一个楼盘不到两年就卖完了,现在可能要3年时间。销售周期拉

长,房企面临资金压力。”

当前“以旧换新”依然存在难点。凌斌分析,表面上看,旧房卖不掉,新房首付款凑不齐是“以旧换新”的主要难点,但是实际上是旧房不愿意降价卖,新房房价没有上涨,“以旧换新”意愿不强烈。2023年合肥市二手住房成交9.2万套,扣除其中约30%的“拉手”关联交易(指的是二手房市场中亲朋好友之间为了特定目的而进行的一种关联交易行为),真实成交有6.5万套,这6.5万套的成交均价同比下降近30%。传统的做法是旧房抵押给银行,换取有息贷款来买新房。这样的话,买卖都要贷款付息,消费者大多不愿意。

有的城市实施的“以旧换新”,主要方式是国企按照市场评估价收购旧房,然后把收购的旧房作为保障性租赁住房使用。这种“以旧换新”措施能够短期内在一定程度上遏制旧房价下跌的势头,同时刺激新房的消费。但是也存在企业收购资金不足,市场评估价也不一定能够让旧房业主满意等挑战和问题,所以,目前推出的“以旧换新”数量、能够成交的“以旧换新”数量都不多,带有“试水”性质,能否带动新房消费还有待时间检验。

“旧房”怎么办

买回来的“旧房”怎么办?

有房企负责人表示,这些房子主要会作为保障性用房或者人才房,“之前的人才房都集中在某一个地方,不方便,这些旧房分布更广,更能满足需求”。“旧房”也可以用于面向市场的长租房,后期会根据市场情况来确定是否销售。

郭红兵认为,目前“以旧换新”做法还在尝试阶段,投入的新房量也不大,效果还有待检验。目前推动这项工作的主要是一些地方的国有房地产开发企业,未来如果地方财力允许的话,范围还可以进一步扩大,甚至可以通过先收购的方式,收购一些二手房作为保障性住房,或者是租赁住房。

凌斌建议,“以旧换新”的最好模式应该是建立“住宅银行”。鉴于当前我国建立“住宅银行”的条件还不成熟,可以考虑先设立“以旧抵新”中转站,即旧房以市场评估价进站,中转站再以评估价的一定比例(比如70%)给旧房业主发放无息资金,旧房业主用此笔无息资金作为新房首付或房款,等到旧房售出后,旧房业主偿还无息资金。这样旧房即使没有卖掉,业主也能获得首付资金,能更快地达到“以旧换新”的目的。



江观察



更多内容 扫码阅读

本报讯(记者 彭国园)近日,省市场监管局印发通知,部署在全省开展价格监督检查和反不正当竞争守护行动,突出涉企、民生、反不正当竞争等重点领域,对社会关注度、投诉举报集中的问题加强监管执法,依法严厉打击整治各类违法行为。

本次行动重点围绕行政审批中介服务违规收费、行业协会依托行政权力违规收费、金融机构不落实减免政策、天然气管网和供水企业不执行政府定价等行为,开展涉企违规收费专项整治。同时,持续关注教育、医疗、旅游等行业相关商品服务价格收费,加强对各类培训机构、各级各类学校的收费行为治理,加强对医疗服务机构不执行政府指导价、加价超过规定差率、重复收费等违法行为查处力度,强化对旅游商品、周边餐饮、民宿酒店、线上平台等领域监管执法。

在反不正当竞争方面,严查网络刷单炒信,规制网络商业诋毁,打击新型网络不正当竞争行为,加强对老弱幼等重点人群合法权益的保护;严查重点领域商业贿赂,规范市场新型营销行为;加大商品秘密、商业标识保护力度。此外,还将加大打击网络传销力度,防范聚集式传销回流反弹,开展直销企业挂靠行为排查整治。

据悉,2023年全省共查处涉企、教育、医疗、旅游等领域各类价格违法案件2219件,实施经济制裁6133.69万元;查处反不正当竞争案件628件,罚没款2244.25万元。

价格监督检查和反不正当竞争守护行动启动



更多内容 扫码阅读

矿山“披绿”游客来

■ 本报记者 许蓓蓓 本报通讯员 汪兴

近日,记者来到肥东县桥头集镇蓝山湾生态园,一幅“蓝天与白云相映,青山共绿水一色”的美丽画卷跃入眼帘。蜿蜒起伏的青山、碧波荡漾的官塘水库、草木葱茏的林间野径令人心旷神怡,亲子厨房、高空玻璃桥、玻璃滑梯等一大批体验性游乐设施吸引无数游客纷至沓来。

“没想到,在肥东还有这样一处有看头、有玩头的好地方。”来自芜湖的游客张女士赞不绝口。

桥头集镇地处江淮低山丘陵地区,矿产资源丰富,工业产值一度占据肥东县半壁江山,素有老工业基地和资源重镇之称。自2008年开始,这个老工业重镇全面开启绿色转型之路,先后关闭了30家石料开采企业、53个开采宕口和114家石料破碎加工企业,2015年实现境内所有石料开采加工企业关停。同时,先后投入2亿元,对4.19平方公里的矿山实施了三期整治复垦和生态修复。

矿山披绿装,山镇换新颜。近年来,桥头集镇依托当地优良生态资源,深入挖掘文旅资源,培育和打造了一大批文旅项目,蓝山湾、爱情隧道、鲜花小院、欢乐森林、黄张文艺村、哈比花园等诸多景点“扎堆”于此。2023年,全镇游客总量约180万人次,带动旅游收入6000多万元。该镇也先后荣获中国诗歌小镇、安徽省优秀旅游乡镇、安徽省特色旅游名镇等称号。

“人潮就是钱潮!”桥头集镇国光社区家庭农场负责人王为刚说。

2013年,王为刚来到当地投资,先后流转了10500多亩土地,开展蔬菜种植、稻渔种养等,目前农场年产值1000多万元。

“今后,我打算借助桥头集镇交通、生态、人气等优势,大力发展休闲农业、智慧农业,我对未来发展充满信心!”王为刚告诉记者。

春茶吐翠采摘忙

■ 本报记者 罗鑫

“采摘春茶是个技术活,得轻轻掐下嫩叶,这样才能保证茶叶品质。”3月18日清晨5点,郎溪县毕桥镇永辉茶叶有限公司负责人朱永辉正在给采茶工人们讲解春茶采摘细节。

走进茶园,只见茶树陆续吐露新芽,茶农穿梭在一垄垄青绿之间,摘下一叶叶嫩芽,放入茶篓或布袋里。

“芽茶不等人,田里的茶不及时采,就长成大叶子,价格就有天壤之别。”朱永辉告诉记者,他家栽种的早茶品种比其他绿茶早10多天,现在每天能采摘1000多斤鲜叶,到了高峰期用工有300多人,有效带动村民就近就地就业。

“我是毕桥本地人,采茶旺季每天都来,一天采摘5斤茶叶,每天能挣200多元。”村民黄大秀告诉记者,“茶园离家近,收入也不错,而且茶园还有技术培训,我们也能学到茶树种植、管护的知识。”

在生产车间,制茶师们正忙着对新采的茶叶进行精细加工。经过摊青、杀青、揉捻、烘干等一系列工序后,最终形成条索整齐、色泽翠绿的绿茶。

“为了提升茶叶品质,去年我们投入了80万元更新做茶机器。目前,我们已经接到了2000多斤的干茶订单,正在有序推进茶叶收购和加工作,确保今年春茶的高品质。”朱永辉说。

毕桥镇共有茶园1.5万余亩,大小茶厂10余家。为了推动茶产业持续发展,该镇通过现代生态茶园改造、茶叶种植管理技术培训等措施,提升茶农管理水平和茶叶加工技术。同时注重茶叶品牌的打造和推广,通过参加各类农产品博览会等方式,提高毕桥茶叶的知名度和美誉度。

“春茶采摘期间,我们还将联合消防、电力、金融等部门工作人员,深入茶园和企业进行安全检查,提供必要的支持和帮助,为茶农和茶企解决后顾之忧。”毕桥镇党委委员汪晶晶告诉记者,该镇将不断推进茶产业高质量发展,努力让每一片绿茶都成为乡村振兴的“金叶子”。



珍惜每一滴水



▲ 3月21日,阜阳市颍东区岳家湖小学的老师和学生们在岳家湖公园学习了解水知识。该校举行“珍惜水资源、从我做起”主题教育活动,让学生们进一步增强节水护水意识。

特约摄影 王彪摄

▶ 3月20日,在合肥市蜀山区井岗镇卫楼社区,团员青年在工作人员指导下进行水质实验。当日,该社区开展“爱水护水 你我同行”主题活动,加强团员青年的节约用水意识。

本报通讯员 葛宜年 摄



▲ 3月20日,枞阳县城关小学的学生在展示他们创作的节水主题宣传画。当日,枞阳县水利局开展“节水,从我做起”节水宣传活动,让孩子们了解水资源科普知识,树立节能环保的生活态度。

本报通讯员 王章志 摄



一线调研

铜陵税务部门持续优化办税流程、精简办税资料——

“未诉先办”畅通税费服务“神经末梢”

■ 本报记者 刘洋 本报通讯员 胡劲汉

“少交了1200多元契税,而且是税务部门主动服务,不用来回跑,真挺好。”近日,提及自己前段时间不动产登记办证经历,铜陵市民查军为税务部门点赞。

查军的老房子因涉及拆迁,相关产证资料此前交给了拆迁部门。由于之前的房产证未办理注销手续,导致购置的新房成了“二套房”。如果按照相关规定,要多交契税。铜陵市税务部门工作人员了解情况后,主动对接拆迁中心、不动产登记等部门,获取被拆迁房屋详细信息,让查军的新房得以按首套房办证。

为解决“老房未注销、新房多掏钱”问题,铜陵市税务局对接谈市土地和房屋征收服务中心,多次召开联席会议,分析此类问

题的堵点难点,并共同商定由该市政服务中心不动产税务窗口统一受理,双方通过微信联络群实时核实相关信息的真实性,以“后台流转”让群众“一窗办成事”。截至目前,该市已有36户拆迁居民享受到了“未诉先办”带来的便利。

相比较查军“少掏钱”的经历,“少交材料”让在铜陵办证的荣女士印象深刻。今年1月,荣女士在办理不动产过户缴税时发现缺少“家庭唯一居住房证明”材料。因荣女士户口在外地,无法核查其家庭成员信息,税务工作人员向她宣传了税务证明事项告知承诺制的相关政策,全程指导她填写了《税务证明事项告知承诺书》,并根据家庭住房相关个人所得税优惠政策,帮助她顺利享受到了近9000元的税收减免。

铜陵市税务局深入推行“容缺受理+告知承诺”服务模式,2023年以来,已累计办

理不动产登记办税领域告知承诺、容缺办理事项1700余件。该市税务部门还将享受契税减免政策的拆迁安置户需要提供的不动产销售发票,纳入容缺办理范围,让群众“少跑腿”。

“未诉先办”“承诺即办”可以方便群众办税,但如果遇到业务办理中发生争议,又如何高效化解?

前段时间,安徽中置业有限公司财务人员孙燕在铜陵市不动产登记大厅,为其公司名下的一处不动产办理转移登记。在办理过程中,孙女士认为系统里不动产最低计税价格偏高,便在税务窗口申请不动产交易计税价格争议处理。随即,税务人员启动存量房价格争议处理流程,安排专人全程对接,并将相关材料送往价格认证中心。次日上午,税务人员从价格认证中心拿回涉税价格认定书,认定书中的房产计税价格得到了

孙燕的认可。最终,税务窗口按照认定书的计税价格,为孙燕完成了纳税申报,圆满解决了涉税价格争议。

以往,纳税人对存量房交易评估价格有异议,在启动价格争议流程后,需要在税务窗口、主管税务机关、价格认证中心来回传递材料,一般5个至7个工作日办结。针对这一问题,铜陵市税务局在广泛调研的基础上优化流程,减少内部流转环节,将原先“窗口先受理,主管税务机关再承办”的模式,改为“由办税窗口直接受理和承办”,并加强与铜陵市价格认证中心衔接,推动实现一般争议1个工作日出结果。

自去年12月推行以来,铜陵市税务部门已高效化解不动产计税价格争议19起,群众满意率100%。

“面对纳税人缴费人诉求,解决比解释更重要,时效与实效尤为关键。”铜陵市税务局局长赵勇告诉记者,目前,铜陵市不动产登记平均办税时长已经压缩至5分钟以内,大大解决了市民纳税及办证的时间成本。下一步,该局还将继续聚焦企业和群众反映的问题,积极回应呼声,持续优化办税流程、精简办税资料,提高“好办事”的便利水平和“办成事”的工作效率。