

热点聚焦

“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”试点活动。“20、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，成交转化率相比较此前提升了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。

■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房力。

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，否则可能会影响地方财政带来考验。

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)



男子伪造货币获利上万数罪并罚被判十年

唐丽君 聂玉娥

近日，慈利县人民法院审结该院今年首例伪造货币罪，传授犯罪方法罪案，以为造货币罪、传授犯罪方法罪数罪并罚，依法判决被告人曹某某有期徒刑十年六个月，并处罚金人民币6万元；以为造货币罪，依法判决被告人黎某某有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币2万元。

法院经审理查明：被告人曹某某通过某聊天软件掌握制造假币的方法后，购买了制造假币的全套工具，在黎某某家中，由曹某某负责打印、剪裁假币，黎某某负责照明，并一起对假币进行做旧处理，共计伪造2005版面额20元的人民币约300张，总面额约6000元。后二人前往慈利县江垭镇、永定区等地使用假币，使用约120张，获利约1600元，由曹、黎二人平分。剩余约180张假币被曹某某某毁。同年6月至9月期间，曹某某在自己家中伪造人民币并通过某聊天软件进行销售，共计伪造2005版面额20元的人民币约2600张、面额10元的人民币约19张，总面额约52190元，并通过网络出售至全国各地，共计获利9541.55元。9月7日至8日，曹某某伙同案外人唐某在慈利县、桑植县、永定区等地使用面额20元、10元的假币共计100多张，获利约2000元，其中曹某某分得约1000元。

2023年6月至9月，被告人曹某某伪造货币期间，某聊天软件上的三名用户先后找到曹某某学习伪造货币的方法，曹某某将伪造货币需要的工具、原材料告知三人，帮助三人购买防伪以及提供假币的电子模板，同时教授三人打印制作假币的方法，收取三人的“师傅费”共计4600元。

法院经审理认为：被告人曹某某伪造货币，数额特别巨大；被告人曹某某向他人传授伪造货币的犯罪方法，其行为分别构成伪造货币罪、传授犯罪方法罪。被告人黎某某明知他人伪造货币，依然提供帮助，其行为构成伪造货币罪。被告人曹某某曾因故意犯罪被判处有期徒刑，刑罚执行完毕后，五年内再犯应当判处有期徒刑以上刑罚之罪，系累犯，应当从重处罚；其到案后提供了其他犯罪嫌疑人犯罪的重要线索，经查证属实，可以认定为有立功表现，可从轻处罚。被告人曹某某、黎某某到案后均能如实供述自己的罪行，且自愿认罪认罚，依法可从轻处罚。依据刑法、刑事诉讼法之相关规定，法院遂作出如上判决。

我国一季度完成交通固定资产投资7125亿元

新华社记者 叶昊鸣 王聿昊

“今年一季度，完成交通固定资产投资7125亿元，投资规模仍保持高位运行，为推动我国经济回升向好提供了坚实的保障。”交通运输部综合规划司副司长侯振兴29日说。

在当日举行的交通运输部例行新闻发布会上，侯振兴说，国家“十四五”规划的102项重大工程中，涉及交通运输项目开工、完工超过260个，总投资超过1.3万亿元。

侯振兴介绍，当前我国扎实推进重大项目建设，世界最大跨径拱桥广西天峨龙滩大桥建成通车、兰海高速控制性节点木寨岭隧道全线贯通；深中通道、北京东六环改造工程进入冲刺阶段；京港澳、沪渝等高速公路陆续扩容改造；平陆运河、小洋山北集装箱码头等一批重大工程加快推进；武汉都市圈环线高速、杭十高速公路浙江段等一批重点项目有望年内开工。

针对未来如何进一步推进重大工程项目建设，侯振兴表示，将督促指导地方加快在建项目实施，尽快形成更多实物工程量，做深做实项目前期工作，加强项目储备；进一步优化流程，提高效率，压缩审查审批时间；积极推进基础设施数字化升级、绿色低碳转型、大规模设备更新等一系列工作，不断发掘符合新质生产力方向的增长点。

(新华社北京4月29日电)



5月5日，石柱县宝坪村村民在栽种辣椒苗。近年来，重庆市石柱县万安街道宝坪村采取“村集体+农户”合股联营的方式成立村办企业，大力发展水稻、辣椒等产业，壮大村集体经济，带动群众增收，助力乡村振兴。新华社记者 王全智 摄

“一片茶叶”做活“一个产业”

全媒体记者 谷俊德

“这个茶园有2.5亩，我租给了村集体，拿到了土地租金，我又可以在茶园打工，每年收入2万多元，实现了在家门口就业！”近日，武陵源区协合乡插旗峪社区杨界界茶园里，茶农赵菊绒和几名同伴在采摘茶叶，谈到茶园打工的收益，赵菊绒一脸的幸福感。

赵菊绒等人采摘的茶，叫插旗峪毛尖。这种茶，对土壤、气温、湿度、地形、日照、制作技术等要求苛刻。

插旗峪常年气温适宜，阳光充足，早晚温差大，土地肥沃，群众有种茶制茶的历史传统，给绿茶产业发展创造了先天有利条件。

“好的毛尖茶，可以连续泡上三杯不需要添叶！”夜晚的茶园基地灯火通明，制茶车间里工人们紧张地忙碌，一阵阵绿茶的香味弥漫开来，茶场技术员张世全向记者详细介绍了毛尖茶的制作过程：“这种毛尖茶，制作过程复杂。一杯清茶，从采摘到包装，共有8道工序，即采摘、摊青、杀青、揉茶、手工制作、烘干、提香、包装入库。每道程

序环环相扣，缺一不可。比如刚采摘的嫩芽，必须在一天内完成所有制作程序，不然，就会损害茶的颜色和质量，破坏口感。”

“插旗峪毛尖茶，是我们插旗峪社区绿茶中的一个优质品牌，它种植历史悠久，茶文化历久弥香，给我们村庄带来了幸福与希望！”插旗峪社区党支部书记张世全介绍说，多年来，在推进茶园建设过程中，插旗峪社区两委干部和驻村工作队认真思考如何解决“低风险、可持续、受益广”等问题，发展茶旅融合“双循环”产业。

2014年，插旗峪社区通过居民土地流转、整合上级帮扶资金，因地制宜，发展集体经济，种植“龙井四三”茶叶100余亩。2018年，社区成立杨界界茶叶专业合作社，继续扩大茶叶种植面积，种植“黄金一号”茶叶150余亩。2019年，社区又种植“蒙山大叶”茶叶250余亩，使社区茶叶种植总面积达到500余亩。去年冬天和今年开春，两场突如其来的冰灾又给茶园带来不小的损

失。社区干部带领合作社和茶农奋起自救，他们剪枝、培土、施肥，让许多茶苗又重焕生机。

“一片茶叶，可以做活一个产业！插旗峪的毛尖茶，才刚刚冒尖！”这是插旗峪社区干部们的亲身体会。插旗峪毛尖茶成名后，合作社扩大种植面积的劲头更足了。据不完全统计，十年来，该社区的茶叶产业，让群众获得土地流转租金19.62万元，利润分红7万元，茶叶采摘加工劳务费130万元，累计达到153万元，充分享受到集体经济所带来的实惠。发展茶产业，不但为社区群众增加了土地流转、务工双收入，更实现了集体经济从无到有、由小壮大的跨越，推动了社区群众从“等靠要”到“主动干”的转变。

“为了更好地让嫩芽生长，我们从省里请来专家，将冰冻后枯枝剪去……还对制茶技艺、基地建设进行提质升级，对插旗峪毛尖茶品种进行有效保护，把制作技艺进行传承。我相信，插旗峪毛尖茶，一定有一个美好的未来！”张世全说。

他在土地里种出了“黄金”

全媒体记者 唐生英

春尽夏来，万物勃发。在慈利县阳和土家族乡李文辉300多亩的中药材种植基地里，更是一片生机勃勃的景象，成片的白及开着紫色的花朵，十多名村民们正忙着除草、施肥。

“这是我第七次创业，从2012年研究白及开始，历经4次搬家和多次干旱、洪灾、冰冻等极端天气，白及和种子几乎没有近况。都说男儿有泪不轻弹，但有时候现实让你不得不低头，跌倒了，来不及疗伤，低头继续赶路。”说起自己的创业史，李文辉感慨万千。

白及是云南白药、快胃片、白及颗粒、白及糖浆等上百种中成药的主要成分，其药用价值大，已经被列入《濒危物种国际贸易公约》，被誉为植物“黄金”。李文辉第一次接触白及这种中药材，还是2012年当导游的时候。当时他听亲戚说种白及能挣不少钱，便想买点白及回去试种一下。但打听得很多人，发现市场上根本买不到苗。因为白

及的种子非常细小，没有胚乳，很难自然繁育，基本上都是从山上挖的野生种苗，数量少且价格贵。

他决定自己培育白及苗，于是便放弃了导游这个职业，从零开始学习，并从网上搜集资料，做好准备工作。那段时间，他常常熬到凌晨两点才睡觉，每天只吃一顿饭，日复一日做实验。经过700多次实验，用了13000多次实验组培养，他总结出了7种有效育苗配方，最终成功繁育出了白及组培脱毒种苗，并驯化成功。

“白及的生长期要5年时间，育苗期的两年多时间是我们在基地进行的，农户买回去后只需要种植三年即可受益。”李文辉说，“种植户把苗买回去后，我们还免费提供技术服务，和他们时刻保持沟通，经常会下到他们地里了解种苗的生长情况。”

“慈利武陵山中药材种植专业合作社是2014年成立的，合作社主要种植白

及和黄精两种中药材。”李文辉告诉记者，他自己只种了300多亩中药材，但合作社一共有1100多亩中药材，包含300多农户、3个国有林场还有8个村委会种植的白及，合作社会采取市场价回收的方式，让种植户无后顾之忧。”

“一亩白及的产量可以达到3000公斤左右，收益大概在6万元左右，一亩黄精的产量也可以达到3000公斤，收益大概在4万元左右。”为了增加村民就业，李文辉打算用3年时间，带动阳和土家族乡更多的村民种植白及等中药材，在把阳和土家族乡打造成“白及之乡”的同时，利用旅游优势，打造科普研学、康养农旅基地，并运用数字化技术、物联网技术打破农业靠天吃饭的窘境，实现智慧农业。

目前，慈利武陵山中药材种植专业合作社种植面积1100亩，共带动就业105人，流转土地122户，受益百姓283户1075人。

一季度全国规模以上文化企业营收同比增长8.5%

新华社记者 魏玉坤

国家统计局29日发布的数据显示，一季度，全国规模以上文化及相关产业企业实现营业收入31057亿元，比上年同期增长8.5%，增速比2023年全年加快0.3个百分点。

统计数据显示，文化领域行业大类实现全面增长。一季度，文化核心领域实现营业收入20921亿元，比上年同期增长10.3%。文化核心领域营业收入占全部规模以上文化企业营业收入的比重为67.4%，占比高于上年同期1.2个百分点。文化相关领域中的文化辅助生产和中介服务、文化装备生产、文化消费终端生产3个行业大类营业收入比上年同期均实现增长，分别为7.3%、6.0%和2.7%。

文化新业态行业持续发挥带动效应。一季度，文化新业态特征较为明显的16个行业小类实现营业收入12633亿元，比上年同期增长11.9%，快于全部规模以上文化企业3.4个百分点。文化新业态行业对全部规模以上文化企业营业收入增长的贡献率为55.5%。

文化企业利润总额保持平稳增长。一季度，规模以上文化企业实现利润总额2116亿元，比上年同期增长5.8%。一季度末，规模以上文化企业资产总计197329亿元，比上年同期增长7.6%。

国家统计局社科文司高级统计师张鹏表示，一季度，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极推进现代文化产业体系建设，文化产品供给不断丰富，文化消费潜力持续释放，企业文化发展呈现稳中有进的良好开局。

(新华社北京4月29日电)