

“以旧换新”对房地产市场影响几何？

新华社深圳4月27日电（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”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。



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

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。

北京发布加快脑机接口产业发展行动“路线图”

新华社北京4月26日电（记者魏梦佳 阳娜）26日，北京市发布加快脑机接口产业发展行动“路线图”：到2026年，脑机接口核心技术实现突破，培育多家龙头企业；到2030年，脑机接口技术体系完善自主，培育百家中小企业，形成产业发展集聚区。

在26日举行的2024中关村论坛年会“脑机接口创新发展与应用论坛”上，北京市经信局发布《加快北京市脑机接口产业发展行动方案（2024—2030）（征求意见稿）》。

根据方案，北京将加强关键技术集成创新，丰富脑机接口产品供给，构筑协同发展产业生态，推动脑机接口在医疗、康养、工业安全、教育体育、智慧生活5大领域示范应用。同时，通过建设创新支撑平台、完善产业标准体系、建立检测评价体系，为脑机接口技术的广泛应用和产业化发展提供有力支持。

去年，《北京市促进未来产业创新发展实施方案》出台，将脑机接口纳入未来产业重点领域进行布局。

省内首次！国网西宁供电公司开展大型综合不停电作业实现服务用户“零感知”

4月25日傍晚，在青海省西宁市湟源县日月乡兔儿干村，人们正围坐在餐桌旁，一边看着电视、一边吃着晚饭……而在一旁的10千伏月二路23号杆至30号杆带电检修现场，国网西宁供电公司的工作人员正在开展旁路不停电检修作业，实现检修供电和用户用电“两不误”。此次不停电作业，该公司实现了通过旁路作业法、移动电源车负荷转供进行大型综合不停电作业“零”的突破，标志着西宁不停电作业实现新飞跃。

此次不停电综合检修作业共涉及8基电杆，综合负荷转供难度大、涉及时间长、工作流程多。为保障此次检修工作有序推进，该公司多方协作，在前期抽调运检部、配网不停电作业中心等部门专业骨干成立工作专班，多次现场勘察、研讨论证，并编制综合不停电检修方案，将整个作业过程逐步分解，制定危险点预防措施，确保作业现场统一指挥、稳定有序。当天，该公司部署4辆应急发电车、2辆旁路电缆车、1辆移动箱变车进驻现场保障周边居民用电，并组织2个不停电作业小组、5个负荷转供组和1个检修消缺组对架空线路实施负荷转接和检

修消缺。

7时30分，国网西宁供电公司带电作业人员到达现场，在开展现场布置、工器具检查等一系列准备工作后，披上密不透风的绝缘披肩、戴好绝缘手套、穿上绝缘鞋进入绝缘斗臂车。随着3台绝缘斗臂车升至工作点，作业人员开始进行绝缘遮蔽，地面上作业人员紧密配合。

旁路系统敷设、旁路系统接入、移动电源车负荷转供、检修区域隔离、旁路系统退出、负荷恢复……经过一系列的作业，22时04分，线路恢复正常运行。此次不停电作业集中消除隐患9处，有效避免23台公网变、24台专变停电，减少停电470时·户，保障了3000余户居民、24家企业的正常用电。

下阶段，国网西宁供电公司将继续创新检修作业方式，深入开展旁路电缆车、中压发电车并网作业等作业方式，最大限度实现“度电必争”，进一步实现用户侧“零感知”、可靠供电“零影响”，为西宁经济社会高质量发展提供强劲引擎。

（星小花、任逸章）

工业和信息化部拟加强电动自行车用充电器安全技术管理

新华社北京4月27日电 工业和信息化部近日公开征集对《电动自行车用充电器安全技术要求》强制性国家标准第1号修改单（征求意见稿）的意见。征求意见稿在“防触电保护类别”中，增加了电动自行车用充电器不得设计、制造及使用车载形式。

中国电子技术标准化研究院安全技术研究中心副主任何鹏林表示，增设对电动自行车车载形式充电器的技术管理要求，主要考虑到其可能带来的安全隐患。

什么是车载形式充电器？据悉，车载形式充电器一般是指出厂时直接集成在电动自行车内部、不借助工具通常无法从车体上分离的充电器。这类充电器由于直接为电动自行车引入220V的交流电压，易造成漏电、触电等问题，在使用过程中不利于热量散发，存在较大风险隐患。

何鹏林介绍，与车载形式充电器相对应的是外置充电器，形态可与电动自行车本体分离。目前，电动自行车销售时附赠的充电器以及消费者自行购买的充电器，绝大多数为外置形式。外置充电器不在此次提出的“电动自行车用充电器不得设计、制造及使用车载形式”范围内。值得一提的是，市面上常见的、为了防止丢失而被消费者临时存放在车体内部（如储物箱中）的外置充电器不会被视为车载形式充电器。

此次征求意见稿中，标准的修改还包括增加了耐高温永久性标识等内容，旨在在进一步提高电动自行车用充电器的安全性、可追溯性，推动电动自行车行业健康发展。

农业农村部相关司局负责人回应网传小麦青贮问题

近日，有网络自媒体发布传播帖文、短视频，称“收割未成熟小麦作青贮饲料，一亩地收入可达到1500元”，记者就此采访了农业农村部相关司局负责人。该负责人表示，农业农村部对此高度重视，已组织对相关信息进行核查，网传帖文中基本没有具体时间、地点等信息，通过对图片、视频等进行溯源查找，并组织地方与发帖人核实，有的是旧图新发，有的是将其他作物张冠李戴，还有的是推销割草机具，均为不实信息。

该负责人表示，青贮饲料的主要原料是青贮玉米，地头收购价在500元/吨左右，而收割未成熟小麦用作青贮，亩生物产量不到1.5吨，按网传1500元/亩计算，折合收购价超过1000元/吨，远高于青贮玉米，且小麦的饲用价值仅相当于青贮玉米的70%左右，从营养价值、经济价值来说，收割未成熟小麦用作青贮既不划算，也不合常理。从近些年的情况看，只有少数奶牛养殖场在配套饲草料地上轮作倒茬种植一些饲用小麦，用来作青贮饲料。2022年受前一年北方严重秋汛影响，黄淮海地区个别养殖场青贮玉米收储量不足，所以增加收储了少量口粮小麦作补充。而今年据中国奶业协会调查和各地反映，奶牛养殖场青贮饲料供给正常，没有出现短缺现象。

该负责人表示，小麦是重要的口粮作物，面积和产量占全年粮食的1/5以上，又是全年粮食生产的第一季，夏粮小麦首战告捷对夺取全年粮食丰收至关重要。当前，主产区小麦长势良好，一二类苗比例较去年高1个百分点，要珍惜来之不易的小麦生产好形势。下一步，农业农村部将指导各小麦主产区强化后期田间管理，落实“一喷三防”措施，抓好赤霉病、条锈病、穗期蚜虫等重大病虫害防控，制定应对“烂场雨”应急预案，确保颗粒归仓。网民朋友如发现割青毁麦问题线索，可拨打农业农村部热线电话010-59191312。

新华社电