

房子“以旧换新”怎么换最划算?

出台政策支持住房“以旧换新”的城市越来越多了。而且不少城市拿出了“真金白银”，降低购房者的“退出成本”。

据中指研究院统计，截至5月6日，全国已有超50城表态支持住房“以旧换新”。房子“以旧换新”应该怎么操作?怎么换划算?

超50城支持住房“以旧换新”

5月6日，深圳出台楼市新政称，支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业，收购换房人旧房时不受本市关于企事业单位、社会组织等法人单位购房政策的限制。武汉同日发布楼市新政称，推行“卖旧买新”交易新模式，对卖旧房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助;支持符合条件的企业收购置换购房家庭的自有住房，用于市场化租赁住房、保障性租赁住房和拆迁安置住房等。

上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会日前联合倡议，在上海全市发起商品住房“以旧换新”活动。据了解，首批参加倡议的房地产开发企业20余家，房地产经纪机构近10家。

据中指研究院统计，目前已有包括常熟、南京、江阴、连云港、哈尔滨、郑州等超50个城市支持住房“以旧换新”。

房子“以旧换新”的三种方式

记者梳理发现，各地支持住房“以旧换新”的方式主要有三种，大致可以简称为：“帮卖”“收旧”和“补贴”。

一是“帮卖”。由房地产开发商联合经纪机构对旧房优先推售，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房，若无法售出，则新房订金全额退款。

这种方式下，“卖旧买新”会更加便利、节约交易成本，但无法保证旧房一定能够售出。

二是“收旧”。由开发商或地方国企收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房“以旧换新”的主流。

这种方式更加直接，旧房有人帮你收了，不怕卖不出去。但也可能存在收购价达不到预期，以及你所在区域不在收购范围内等问题，需要仔细核对当地政策的具体条款。

三是“补贴”。对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭给予一定的购房补贴或者税费优惠。

有的地方会将上述两项或者三项政策联合起来使用以最大限度地便利交易。

还有地方以“带押过户”(不需要提前归还旧贷款、注销抵押权，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续)、放宽首套房认定标准等政策配合“以旧换新”，以更好地打通换房链条。如武汉市日前宣布，在当地仅有一套住房且正挂牌出售的家庭，办理新购一套个人商业性住房贷款时认定为首套住房。

“以旧换新”大面积推广，释放什么信号?

首先，这意味着我国楼市调控政策的着力点发生变化，从过去单纯的需求侧提振，到如今的供需两方面同时发力。其次，各地推动“以旧换新”旨在打通房屋“增存循环”。

去年以来，多地二手房挂牌量大增，售房周期拉长，换房链条不畅，新房和二手房市场出现“温差”。

此外，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，未来通过消化存量房产的方式来满足配租型或者配售型保障房需求，或成为一种重要的方式。其中关键是要遵循市场化、法治化和商业可持续的原则。

“以旧换新”要从百姓需求出发

“以旧换新”政策能否真正达到其预期目标，关键在于是否从百姓的需求出发，让百姓得实惠。

比如，卖掉旧房时，因为房龄、配套等各种原因，二手房主需要降点价，才能卖出去。换新房时，开发商也需要给点优惠，弥补换房者的部分损失。李宇嘉认为，二手房业主让利了，开发商让利了，政府也要把金融、税收该让的利让出来。比如按揭利率降低、契税减免、补贴到户等等。

此外，他提醒，对开发商来说，要把品质好、性价比高的“好房源”拿出来，不能把“以旧换新”当作去库存、去尾货的机会。要让“换新”的买家真正看到，要买的新房是能改善自己居住的好房子。

本报综合消息

嫦娥六号探测器成功实施近月制动

新华社北京5月8日电(记者宋晨 徐鹏航)5月8日10时12分，在北京航天飞行控制中心的精确控制下，嫦娥六号探测器成功实施近月制动，顺利进入环月轨道飞行。

近月制动是嫦娥六号探测器在飞行过程中的一次关键轨道控制。嫦娥六号探测器飞临月球附近时，实施“刹车”制动，使其相对速度低于月球逃逸速度，从而被月球引力捕获，从地球“怀抱”投入月球“怀抱”，实现绕月飞行。

嫦娥六号探测器由轨道器、返回器、着陆器、上升器组成。为了踩好这一脚“刹车”，嫦娥六号轨道器配备了1台3000牛推力的轨道控制发动机，以进行引力捕获时

的制动减速控制。然而，在这样的地月转移过程中，发动机工作时温度会升高，如果热防护做不到位，轨道器就会被高温“烧伤”。

为此，研制团队开创性设计了二次热防护复合系统，为轨道器穿上“超级防护服”。一方面使用复合隔热层，将发动机高温辐射影响尽量降低;另一方面，根据不同设备的温度需求个性化定制，进行二次热防护。层层防护让轨道器上重要载荷单机远离高温的“烘烤”，为嫦娥六号轨道器打造舒适的“旅行”体验。

探月工程四期由国家航天局牵头组织实施，包括嫦娥四号、嫦娥六号、嫦娥七号和嫦娥八号等4次任务，嫦娥四号已实现

世界首次月球背面软着陆。

早在今年3月20日，鹊桥二号中继星成功发射，为地月间中继通信架设了新的“鹊桥”，迈出了我国探月工程四期任务的重要一步。5月3日晚间，嫦娥六号探测器由长征五号遥八运载火箭在中国文昌航天发射场成功发射，之后准确进入地月转移轨道，由此开启世界首次月背“挖宝”之旅。

在鹊桥二号中继星的支持下，嫦娥六号探测器将调整环月轨道高度和倾角，择机实施轨道器返回器组合体与着陆器上升器组合体分离。之后，着陆器上升器组合体实施月球背面南极-艾特肯盆地软着陆，按计划开展月球背面采样返回任务。

中国海军福建舰顺利完成首次航行试验



这是首航试验中的中国海军福建舰(5月1日摄，无人机照片)。

5月8日下午3时许，我国第三艘航空母舰福建舰完成为期8天的首次航行试验任务，顺利返回上海江南造船厂码头。

试航期间，福建舰完成了动力、电力等系统设备一系列测试，达到了预期效果。下一步，福建舰将按既定计划开展后续试验工作。

新华社发(蒲海洋 摄)

(上接A02版)——我们要共同引领地区合作，坚持中欧关系正确方向。中国—中东欧国家合作顺应时代潮流和发展大势，符合中国和中东欧国家共同利益，也为中欧关系提供了有益补充。近期，中欧关系呈现稳中向好发展势头。中欧是全面战略伙伴，双方有着广泛共同利益，合作大于竞争，共识多于分歧。双方有责任共同为世界提供更多稳定性，为全球发展提供更多推动力。中方愿同匈方一道努力，引领中国—中东欧国家合作走深走实，推动中欧关系行稳致远。

——我们要加强国际事务交流，携手应对全球性挑战。当前，世界百年变局加速演进，各类全球性挑战层出不穷，需要国际社会合力应对。中国和匈牙利对国际和地区形势的看法相似、立场相近。我们要坚持团结协作，大力弘扬和平、发展、公平、正义、民主、自由的全人类共同价值，践行真正的多边主义，积极倡导平等有序的世界多极化和普惠包容的经济全球化，持续推动构建人类命运共同体，为维护世界和平、促进共同发展注入更多正能量。

中国有句古话，“志合者，不以山海为远”。匈牙利朋友常说，“好朋友比黄金更珍贵”。新时代新征程上，中方期待同匈牙利朋友续写友好新故事，绘就合作新篇章，共同开辟属于两国人民的美好未来。

积累金额首破3万亿元 企业年金如何惠及更多职工?

新华社北京5月8日电(记者姜琳 陈旭)作为养老保险第二支柱的重要组成部分，企业年金是职工养老钱的重要补充。近期，人力资源社会保障部发布数据显示，截至2023年年末，全国企业年金积累金额首次突破3万亿元、达3.19万亿元，参加职工3144万人。

相对于参加基本养老保险的人数，企业年金参保率依然偏低。如何激励更多企业加入这一制度、更好保障职工退休后的生活?

参保比例仅8%，未来空间巨大

企业年金所需费用由企业和职工个人共同承担，企业缴费每年不超过本企业上年度职工工资总额的8%，企业和职工个人缴费合计不超过本企业上年度职工工资总额的12%。

“现在不少退休职工已经领取到企业年金，相当于在基本养老保险待遇外多一份保障，补充养老的作用初步显现。”浙江大学国家制度研究院副院长金维刚说，但是从覆盖面看，企业年金制度发展尚不充分，还未能发挥出在多层次养老保险体系中应有的作用。

2023年年末，企业年金已在全国14万多家企业建立，与1.8亿多户经营主体的总量相比，参加企业的比例明显偏低。

“除部分企业盈利能力不强、供款能力较弱等因素外，不少企业对年金政策知之甚少，或误认为可以用期权、股权等未来收益替代而游离在外。还有些民营企业即使有支付能力和意愿，但由于不适应相关程序和规则而放弃。一些小微企业则因缺乏专业人员操作、员工流动频繁、企业

年金关系存续难望而却步。这些都是阻碍企业年金有效扩面的实际问题。”中国社会保险学会会长胡晓义表示。

另一方面，企业年金也受职工参与意愿的影响。在北京市人力资源社会保障局养老保险处副处长李志峰看来，劳动者流动性增大，职工更愿意追求短期效益而非长期的隐性福利，以及年轻人对自由灵活工作方式的追求，都冲击了年金这种相对传统的运行机制。如何适应新型职场关系和不断变化的就业形势，应成为年金制度下一步调整的方向。

如何吸引企业和职工加入?

不同于第一支柱基本养老保险企业必须参加，对第二支柱企业年金，政府主要是鼓励和引导。而政策的非强制性，就意味着需要用人单位在政策和利润之间找到平衡点。

据记者了解，尽管近年多次下调社保费率，但目前用人单位缴纳的“五险一金”占职工工资总额的比例依然在35%左右。在这种情况下，让企业为职工建立长期福利安排，一方面取决于企业的盈利能力和政府财税支持力度，另一方面也要让企业认识到参加年金制度对人才的激励效应。

参与门槛高、申请流程繁琐，也是影响企业参加年金制度的重要因素。多位专家指出，大力简化企业年金办理流程，提高建立、转移、暂停、恢复企业年金的便捷性，降低中小企业决策成本。

“应该增加企业年金缴费灵活性，允许企业结合自身特点，从低比例、小范围开始。”北京大学中国保险与社会保障研究中心主任郑伟说。

此外，专家普遍呼吁打通养老保险第二、三支柱，也就是职工缴纳的个人养老金可转入企业年金，辞职或新单位没有建立年金的，原企业年金个人账户资金可转入个人养老金;同时要建设全国统一的企业年金信息平台，实现一站式查询，让“钱随人走”，不因个人流动而发生权益损失。

基金如何更好保值增值?

除扩大覆盖面外，提高收益率也是企业年金制度发展的一大关键。结余资金的保值增值，将直接影响企业和职工参加年金制度的积极性。

那么，企业年金由谁来投资和管理?据了解，人社部门共遴选出20多家金融机构作为企业年金的投资管理人，对这笔钱进行打理，产生的收益会并入企业年金基金，并最终进入职工的“钱袋子”。这两年，为鼓励年金投资取得更好收益，国家还逐步扩大了年金基金的投资范围。

据人力资源社会保障部数据，2007年至2023年，全国企业年金基金年均收益达到6.26%，除个别年份出现亏损外，绝大部分年份保持了良好收益。

不过，近年低迷的投资环境，给基金保持长期稳健收益带来压力，也不利于增强年金吸引力。

泰康养老保险股份有限公司副总裁田军说，机构可进一步扩大企业年金的投资范围，通过纳入相关度低、多样化的品种，如基础设施公募REITs(不动产投资信托基金)、股权投资等，降低基金投资风险;同时积极探索大型企业年金多受托管理计划，提升服务质量。