

商品房以旧换新撬动多大市场

近日，包括南京、武汉、深圳、无锡、上海等多地密集出台住房“以旧换新”政策。根据中指研究院监测数据，截至5月13日，全国已有超60城表态支持住房“以旧换新”。住房“以旧换新”是指房地产开发商或政府机构通过收购、置换、补贴等方式，鼓励和帮助已有住房的居民“卖旧换新”。上述模式可有效缩短旧房出售周期，激活市场改善需求。随着改善性住房需求成为房地产市场重要支撑，商品住房如何“以旧换新”引发市场持续关注。

三种“换新”模式

“我们公司已经参与了深圳市购房‘以旧换新’相关活动，购房者能够获得优惠的幅度取决于计划购置新房的面积。”5月16日，记者致电深圳一家房地产开发企业，该企业参与了深圳市房地产协会、中介协会联合开展的换“馨”家活动。一名工作人员回复如上，她还在电话中表示，如果购房者能够亲临现场了解选房，还可以获得更大力度的优惠。

当前，旨在缩短旧房出售周期、激活市场改善需求的商品住房“以旧换新”活动正在全国多地开展。记者了解到，当前部分城市推出的商品住房“以旧换新”可分为三种模式。一为“补贴模式”，即鼓励购房者出售自有住房，房屋售出后如在规定的期限内买房，就可享受一定比例的补贴。盐城、苏州、沈阳等地区当前均在推动这种以购房补贴形式鼓励购房者换房的模式。

第二种是“换新购”模式，购房者可在开发商处认购并锁定房源，并由开发商委托的房地产经纪机构协助出售旧房。若旧房在一定期限内售出，就可按流程购买新房，若旧房未售出，则退还新房认购金。如宁波、济南等部分城市联合开发商及房地产经纪机构推出“换新购”服务，以及本报记者采访了解的深圳换“馨”家换房鼓励政策等。

第三种是“收旧换新”模式，由房企牵头开展，收购居民手中存量房产。换房人可使用卖房所得资金来购买指定的新建商品住房。2023年11月，江苏省太仓市最先试水国资收购，购房者可将本人名下符合条件的普通商品住房按照相应规则出售给指定的国资公司，并购买国资公司指定的新建商品住房。随后多个城市跟进，武汉、郑州、深圳、南京多地均有相关政策推出。

记者了解到，在推行“以旧换新”过程中，不少城市并不局限于单一模式，存在多种形式融合的情况。其中，上述第三种由房企牵头开展的“收旧换新”模式最受关注。

有效释放需求

多方助力推动商品房“以旧换新”，能够在多大程度上盘活市场？记者在调查中了解到，不同模式的效果差异较大。中指研究院市场研究总监陈文静告诉记者，以“补贴模式”和“换新购”模式为例，在当前供大于求的“买方市场”环境下，效果较为有限。当前不少城市的二手房挂牌量处于高位，“以旧换新”购房者即便通过中介优先推介，但若想快速售出二手房，还是需要价格方面给予一定让步。

相较之下，由房企直接下场的“收旧换新”模式承载了市场更大期待。公开数据显示，南京自4月27日推出“以旧换新”政策后，截至5月8日，意向登记已超过3700组，有效登记达到3044组，完成新房意向认购数量达到365组。无锡4月20日启动“以旧换新”评估工作，截至4月底，首批次已成交25套，成交金额近1亿元，试点项目表现好于自然成交。郑州的收购主体城发集团反馈称，试点首日就有64组存量房源通过初审，预计将释放100万平方米新房购置需求。

“从客户的角度来看，如果二手房收购的价格相对合适，匹配消费者的心理价位，并且指定的新房符合消费者的购房需求，那么对于新房需求的释放有一定的促

进作用。”一家国资房企负责人蒋君告诉记者。

被收购的旧房将如何处置？多位行业人士告诉记者，由企业对外交易给个体购房者或用作保障性租赁住房都是可行性选项。5月15日，杭州市临安区住房和城乡建设局发布公告，称将在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房。

对此易居研究院研究总监严跃进认为，此类收购的操作，说明国家队入手，是对中央政治局会议“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”的落实。他告诉记者，除了将二手房作为保障性住房出租，房企还可以考虑其他盘活资产的方式。如与中介公司合作，利用中介公司的资源和客户基础来销售二手房，扩大销售范围，减少房企自身的时间和资源投入等。

收益与风险的平衡

蒋君在采访中告诉记者，房企通过“以旧换新”模式可以快速完成保障性住房供应目标，盘活二手住房市场，同时业主也能够释放改善性住房需求，降低置换过程中的机会成本。但是实施“以旧换新”房企也需要综合考虑资金来源、改造成本、运营收益、资产盘活方式以及市场风险等多个因素，并根据客户的实际情况来决定是否采用这种模式。

“收购二手房资金投入大且回收周期长。企业需要考虑收购资金的来源，包括是否能从银行获得专项贷款，或从政府获得补贴等。同时，收购的二手房在出租前可能需要进行改造和整理，这将产生额外支出。企业还需评估出租的现金流和收益是否能够覆盖运营成本并实现盈利。”蒋君告诉记者，为了盘活资产，企业可能会考虑将收购的二手房进行抵押以获得再贷款，从而获得额外的现金流。但在相关过程中仍需要关注房价波动、资产贬值以及未来运营能力和出租收益之间的平衡。

陈文静认为，地方平台公司旧房收购模式目前一般要求购房者在指定的新房楼盘购买，购房者的选择受到一定限制，只有项目的区位、价格、配套资源等与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的；同时，多数城市旧房收购数量较少，不足以大规模释放置换需求。此外，居民就业、收入预期以及现行的观望情绪也一定程度影响了“以旧换新”政策效果。

陈文静表示，当前不少城市“以旧换新”政策仍有优化空间，如简化或合并多个流程，减少购房者时间成本、增加可选择项目范围、建立房源库等。预计未来在政策端、交易联动、存量资产盘活与保障房结合等方面将出台更多针对性政策。

据《环球时报》

20多个省份实现 医保个人账户省内异地家庭共济

新华社北京5月18日电(记者 彭韵佳)据国家医保局5月18日消息，目前已有22个省份和新疆生产建设兵团实现了医保个人账户省内异地家庭共济，9个省份将于今年年底前实现医保个人账户省内异地家庭共济。

医保个人账户家庭共济是指参保人在参加了职工医保后，通过办理职工医保个人账户家庭共济，将个人账户授权给已参保的父母、配偶和子女使用，比如用于支付合规医药费用中的个人自付部分等。

目前，共济人和被共济人在同一个基本医保统筹区(通常是同一个地级市)可以共济；实现省内异地共济是指共济人和被共济人在同一个省份参保，但不在同一个统筹区，也可以共济给亲属。

已经实现医保个人账户省内异地共济的地区为：北京、天津、上海、重庆、河北、山西、内蒙古、吉林、江苏、福建、江西、湖南、广西、海南、四川、贵州、云南、西藏、甘肃、青海、宁夏、新疆以及新疆生产建设兵团。其中，在河北、江苏等地，职工参保人个人账户的余额在共济给省内异地参保的直系亲属，而且共济的资金还可以跨省使用。

据介绍，浙江、河南、山东、广东部分实现了省内共济，将于今年年底前全部实现，安徽、陕西近期很快将实现省内共济，辽宁、黑龙江、湖北将于今年年底前实现。

国家医保局介绍，医保个人账户家庭共济需要满足两个前提：一是参保人的父母、配偶、子女参加了基本医保(包括职工医保和居民医保)；二是参保人办理了职工医保个人账户“家庭共济”。

参保人可通过国家医保服务平台App地方专区、当地医保部门微信公众号、官方网站等的“职工医保个人账户家庭共济”功能模块，实现线上办理，具体途径由各统筹区医保部门向社会公开，同时线下医保大厅也可办理该项业务。

20日20时59分小满： 阡陌麦香飘，千树杨梅紫

新华社天津5月18日电(记者 周润健)“晴日暖风生麦气，绿阴幽草胜花时。”北京时间5月20日20时59分将迎来小满节气，标志着我国大部分地区已相继进入夏季，南北温差进一步缩小。此时节，熏风徐来，麦穗摇曳，落红满地，有诗云“最爱垄头麦，迎风笑落红。”

当太阳到达黄经60度，夏天的第二个节气——小满到来。民俗学者、天津社会科学院研究员王来华介绍，小满的“满”与麦子有关，是指麦类等夏熟作物灌浆乳熟，籽粒已开始饱满，但还未成熟，故称“小满”。

小满之后即是芒种节气，农事即将进入一年中最繁忙的阶段。“乡村四月闲人少，才了蚕桑又插田”，农历四月一到，小满一来，村里的男女老少便忙碌起来，田间地头洋溢着丰收的喜悦和生命的活力，也记载着农民们古老且厚重的农耕信仰和岁月往复。

“小麦青青大麦黄，原头日出天色凉。”麦熟的金黄色总给文人雅士们很深刻的印象，不过，小满时节的“成熟之美”和“丰收之乐”也寄身于南国枝头橙黄色的枇杷和紫红色的杨梅。

枇杷花开在冬天，果实成熟在初夏，这漫长的时节，孕育出的果子，别有一番滋味。身处于小满时节的江南，明代诗人李昌祺在《小满日口号》一诗中写道：“长是江南逢此日，满林烟雨熟枇杷。”整个林子笼罩在茫茫烟雨之中，满树都挂上成熟的枇杷，正等着人们去采摘，这是多么富有诗情画意的场景啊！

不只枇杷，还有杨梅。枇杷成熟变黄之后，一树一树的杨梅也渐渐由青绿转为殷红，宛如一颗颗红玛瑙，红润鲜艳，搅动着人们的味蕾。清代诗人王泰偕说：“枇杷黄后杨梅紫，正是农家小满天。”

王来华表示，摘一颗枇杷或杨梅放在嘴里，轻咬一口，酸酸甜甜的汁液，在唇齿间流淌，在味蕾上跳跃，汩汩生津，回味无穷，这也是夏天的味道。

万物繁茂，夏日意浓，正是人间好时节。在这个奏响收获前奏的小满时节，愿所有人都同有收获，学习、工作、生活、事业、健康，志得意满，圆满满满。

贵州黎平举办牛耕文化节



5月18日，在贵州省黎平县尚重镇洋洞村，村民在参加牛耕活动。

5月18日至19日，贵州省黎平县举办第八届牛耕文化节。当地农民牵着耕牛来到梯田，向游客展示当地传统农耕文化。文化节期间还将举办芦笙舞会、参观种子博物馆等活动。

新华社记者 杨文斌 摄

创历史新高 2023年我国博物馆接待观众12.9亿人次

新华社西安5月18日电(记者 杨湛菲 蔡馨逸)2024年“5·18国际博物馆日”中国主会场活动5月18日在陕西西安举行。记者从活动开幕式上获悉，国家文物局发布最新数据显示，2023年我国博物馆接待观众12.9亿人次，创历史新高；举办展览4万余个、教育活动38万余场；全年新增备案博物馆268家，全国备案博物馆达到6833家。

今年国际博物馆日主题为“博物馆致力于教育和研究”。开幕式上，文化和旅游部副部长、国家文物局局长李群表示，要统筹推进不同地域、层级、属性、类型的博物馆建设，持续推出高品

质文化供给，满足群众文化需求，打造人民群众终身教育场所。国家文物局公布了第五批123家国家一级博物馆，国家一级博物馆总数达到327家；公布了第二十一届(2023年度)“全国博物馆十大陈列展览精品”名单；举行陕西历史博物馆秦汉馆开馆暨“秦汉文明”系列展览揭幕等活动。

本次活动还配套举办主题论坛、青年论坛、策展人论坛和秦汉文明国际学术研讨会等。全国各地围绕国际博物馆日主题，开展数千场内容丰富、形式多样的活动。据悉，2025年“5·18国际博物馆日”中国主会场活动举办城市为北京。