

北京参与“以旧换新”活动新房逾万套



视觉中国图片

8月6日,微信公众号“北京发布”发文,北京商品房“以旧换新”首单成交,参与活动的新房房源已超万套。“北京商品房‘以旧换新’活动迎来首单成交,业主已与开发商完成草签,预计9月中旬进行网签。”北京房地产业协会相关负责人表示,该业主“一买一卖”速度很快,从看新房到卖出旧房,再到完成新房草签只用了10天左右时间。

专家表示,商品住房“以旧换新”可以促进房源流通,为楼市注入新的活力。房地产市场有望得到提振。

●本报记者 董添

参与活动项目持续增加

北京房地产业协会最新统计数据表示,目前已有超400人报名参与北京市商品房“以旧换新”活动。同时,参与活动的新房项目持续增加,除了活动启动时已确认的31个新建商品房项目、9000余套房源,当前又增加了5个项目,分别为中冶德贤御府、北京德贤华府、京投发展北熙区、金隅昆泰云筑、北京城建国誉燕园,共计1171套房源,参与活动的新房房源已超万套。

除了首单成交,另有18套已交订金锁定房源。另外,14个新房项目、1727套房源正在审核,即将参与“以旧换新”活动。这14个项目正式纳入活动范围后,新房项目覆盖区域将在朝阳区、丰台区、房山区、顺义区、昌平区、大兴区、怀柔区、经济技术开发区的基础上,新增石景山区、门头沟区、平谷区3个行政区。

北京市商品房“以旧换新”活动于7

月19日正式启动,由北京市住建委等部门指导支持,北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会主办。“以旧换新”活动主要面向计划下半年出售二手房并购买新建商品住房的居民。报名参与活动的“卖旧买新”置换家庭可在旧房出售、购买新房、过渡居住、购买家居家电等环节享受服务和优惠。

北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会此前联合发布《北京市商品住房“以旧换新”活动倡议书》,参与活动的房地产开发企业承诺,在90天内,旧房未成功出售的,购房居民可无条件申请退还订金,退款时间不超过15天;参与活动的房地产经纪机构承诺,对购房居民的旧房“全城推、优先卖”;参与活动的房地产租赁企业承诺,对购房居民在换房过渡期间的租赁需求加大租房优惠力度。购房家庭

在选定想要换购的新房后,可与参与活动的房地产开发企业签订换房协议并缴纳换房订金,订金将进入预售资金监管账户。同时,参加活动的房地产中介机构将同步挂牌居民想出售的旧房房源,并加大旧房出售的推广力度。在90天内若旧房售出,购房居民将与开发商正式签订新房的购房协议,订金转为购房首付款。若90天内旧房未售出,购房居民可与开发企业协商延期,也可以无条件申请退还订金,退款时间不超过15天。另外,参与活动的房地产开发企业和中介机构可以自主决策,为“以旧换新”居民提供购房优惠、专属中介费优惠等服务。

北京房地产业协会常务副会长谢东晓在接受中国证券报记者采访时表示,北京的商品住房“以旧换新”活动力度较大,未来可能根据实际情况进行动态调整。

超百城推出相关政策

中指研究院监测数据显示,全国已有105个城市推出住房“以旧换新”政策。从一线城市看,北京、上海、广州、深圳均已启动商品住房“以旧换新”活动。

深圳启动时间较早。5月1日,深圳正式开启住房“以旧换新”活动,为期一年。活动面向本市区域内计划出售二手房商品住房(旧房)并购买新建商品住房

(新房)的居民(换房人)。换房人在房地产开发企业提供参与活动的住宅项目中挑选新房,并签署认购合同,锁定意向房源。中介机构推动旧房交易完成,房地产开发企业和换房人按约定继续购房。旧房未售出的,按约定解除协议,无条件退款。

近期,广州优化了商品住房“以旧换

为市场注入新的活力

易居研究院副院长严跃进表示,商品住房“以旧换新”有助于激活二手房市场,促进房源流通,并对新房认购产生积极的推动作用,为市场注入新的活力。随着“以旧换新”活动的深入开展,房地产市场有望得到提振。

业内人士介绍,各地根据当地特点,采取不同的“以旧换新”模式。目前,住房“以旧换新”主要有两种模式,第一种是“中介优先卖”模式,房企联合中介机

构对旧房优先推广销售,如果旧房在一定期限内售出,则按流程购买新房。第二种是“国企收购旧房”模式,由国资平台直接收购业主手中的旧房用作保障性住房,业主再去购买新房。另外,一些城市出台了补贴政策,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补贴。

中指研究院认为,“中介优先卖”模式的效果很大程度上取决于市场运行情

况,在当前的“买方市场”下,二手房出售环节不确定性较大。而“国企收购旧房”模式在一些城市已取得一定效果。2023年下半年以来,苏州、宣城、无锡、黄石、南京等城市均推出了“国企收购旧房”相关政策。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,参与“以旧换新”活动的开发商要拿出优质项目,而且价格要有优惠,不能借机推“尾货”。

多地优化住房公积金贷款政策

●本报记者 董添

近期,杭州、北京等地发文上调住房公积金缴存基数。同时,多地进一步优化住房公积金贷款政策,包括提高缴存职工购房贷款最高额度、下调最低首付比例、因城施策优化住房套数认定标准等,更好满足居民刚性和改善性住房需求。

上调缴存基数

微信公众号“杭州发布”8月5日消息,杭州调整住房公积金缴存基数,自2024年7月1日起,缴存单位应当调整并执行调整后的住房公积金缴存基数。2024年度住房公积金月缴存基数上限按杭州市2023年全市非私营单位就业人员月平均工资的3倍确定,缴存基数上限为39530元;缴存基数下限为政府公布执行的当地月最低工资标准。灵活就业人员缴存基数由个人申报确定,缴存基数上限为39530元,缴存基数下限为2490元。缴存单位在5%至12%的区间内,自主确定住房公积金缴存比例。同一缴存单位执行相同缴存比

例。灵活就业人员在10%至24%的区间内,由个人申报确定住房公积金缴存比例。

在此之前,北京等地出台了上调住房公积金缴存基数上限相关政策。7月31日,北京住房公积金中心发布通知,2024年度住房公积金月缴存基数上限为35283元。按照12%的缴存比例,最高每月可缴纳8468元公积金,比2023年度上限增加334元。

8月1日,中央国家机关住房资金管理中心发布通知,要求做好2024住房公积金年度月缴存额调整工作。通知明确,2024住房公积金年度月缴存基数上限为35283元;月缴存基数下限为2420元,领取基本生活费职工的月缴存基数下限为1694元。2024住房公积金年度缴存比例为5%—12%。

提高贷款额度

中国证券报记者观察到,近期,昆明等地优化住房公积金贷款政策,下调最低首付比例。

昆明市住房公积金管理中心发布通知明确,缴存人家庭购买第二套改善型自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付款

比例由30%下调至20%。本次政策调整自2024年8月5日起执行。

部分地区提高缴存职工购房贷款最高额度。

据微信公众号“萍乡发布”8月1日消息,近日,江西省萍乡市人民政府印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的政策措施》,涉及降低个人首付比例、优化住房公积金有关政策、实行“以旧换新”交易模式等措施。取消职工购买第三套及以上住房提取住房公积金政策限制;开通萍乡市住房公积金贷款期限变更业务;增加住房公积金贷款还款方式,在原“等额本息”还款方式上,增加“等额本金”还款方式;提高缴存职工购房贷款最高额度;调整灵活就业人员缴存基数标准及可贷额度。

优化住房套数认定标准

中国证券报记者观察到,部分地区提出,可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。

8月1日,广州住房公积金管理中心发布通知称,在广州市行政区域内购买新建

县域游持续升温

暑期旅游市场“量涨价跌”

●本报记者 杨梓岩

今年暑期以来,旅游市场呈现消费侧“量涨价跌”、供给侧“量增质优”的特点,自驾游、县域游热度持续上行。伴随暑期进入下半程,不少消费者开始关注国庆假期旅游产品,长线游、出境游、跟团游预订量显著增长。多位业内人士向中国证券报记者表示,今年暑期旅游性价比更高,出行体验更好。较好的暑期旅游消费氛围有利于行业可持续发展。展望国庆假期旅游市场,跟团游呈现年轻化趋势,年轻人成为跟团游主力军。

供给量增质优

暑期过半,旅游市场热度依旧。去哪儿大数据显示,8月3日出发的旅客量创下今年暑期以来新高。

今年暑期旅游市场呈现消费侧“量涨价跌”、供给侧“量增质优”的特点。去哪儿大数据显示,暑期国内机票平均支付价格较去年同期下降6%,酒店平均价格下降8%。

“受益于供给侧的快速改善,特别是航班供给量和新开酒店数量大幅增加,叠加需求侧回归理性,价格回归是必然的。”同程研究院首席研究员程超功向中国证券报记者表示,2023年暑期,供给端恢复相对滞后,导致交通和住宿价格水平整体走高。今年暑期,供给端则全面改善,市场回归常态化增长。

今年暑期以来,出行客流量增速回归正常水平,增幅低于2023年,但高于2019年同期,呈现“量涨价跌”的格局。譬如,今年暑期前两周,铁路日均旅客发送量超过1400万人次,较今年春运的日均客运量水平高出200多万人次,整体出行需求旺盛。程超功表示,在价格回归理性后,需求增长节奏也回归正常。同时,产品供给“量增质优”,性价比更好了,整体出行体验也更好,营造了较好的暑期旅游消费氛围,有利于行业可持续发展。

市场多点开花

自驾游热度在今年暑期持续升温。记者从携程获悉,自驾游市场中,新能源车租赁迎来爆发式增长。暑假以来,新能源车租赁订单占比超过九成,订单量同比增长46%。租车群体呈现年轻化趋势,90后和00后占比超过六成。

同时,租新能源车自驾从国内火到海外。今年暑期以来,携程海外新能源车租赁订单量同比增长95%,日本、澳大利亚、美国等是热门租车旅游目的地。携程新能源车型的平均租期超过3天,驾驶距离超过1000公里。

县域旅游市场热度持续上行。暑期以来,旅游市场总体“量涨价跌”,但县域旅游市场走出一波“量涨价稳”行情。去哪儿大数据显示,四五线城市及下辖县酒店预订量涨幅居各类城市之首,高星级酒店预订量比去年同期上涨47%。

去哪儿大数据研究院研究员蔡木子向中国证券报记者表示,县城旅游市场发展程度与地方基础设施建设成熟度高度相关。今年以来,县域旅游市场火热,有望带动地方基础设施建设进一步提速,而基础设施建设将反哺县城旅游业发展,形成良性循环。越来越多的连锁酒店集团、中高档酒店加速布局四五线城市和县域市场。可以预期,交通较便利、靠近知名景区的县城,将成为旅游市场重要增长点。

跟团游现新趋势

伴随暑期进入下半程,国庆出游预订量增长趋势显著,长线游、跟团游热度攀升。

岭南控股旗下广之旅方面表示,已开启国庆出境游产品的售卖,从咨询、报名情况看,乘越野车游猎、观动物大迁徙的“肯尼亚10天”,探秘法尤姆绿洲的“埃及10天”以及歌诗达邮轮赛琳娜号日本5晚6天等产品受到众多游客关注。

去哪儿大数据显示,今年国庆假期,国内跟团游热门目的地包括新疆、青海、甘肃、云南等。从价格来看,今年国内跟团游较去年同期持平,出境跟团游较去年同期上涨20%左右。

去哪儿度假相关部门负责人介绍,跟团游市场出现新的变化,年轻人成为跟团游主力军。从目前平台跟团游预订情况看,90后、00后占比超六成,其中00后占比达新高;女性消费者青睐跟团游,客户数量占比近六成。蔡木子表示,很多年轻人希望旅游能够带来更多情绪价值和精神满足。针对年轻消费群体的新需求,多家平台已推出“同龄人成团”新产品。



新华社图片