

# “以旧换新”对房地产市场影响几何

新华社深圳4月27日电 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城乡建设局了解到，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，其现有住房房龄已超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，下二手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

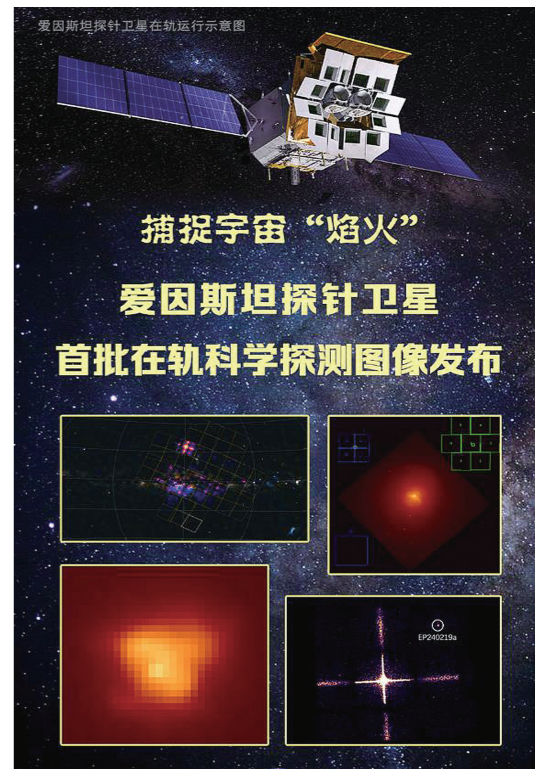
“‘以旧换新’既关联着刚需的买家，也关联着改善置换的卖家。关键在于，旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

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“换房”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，爱因斯坦探针卫星首批在轨科学探测图像在京发布。

爱因斯坦探针卫星是中国科学院牵头研制的一颗空间科学卫星，于2024年1月发射升空，主要用于观测宇宙中的剧烈爆发现象，捕捉这些转瞬即逝的宇宙“焰火”，因主要科学目标涉及黑洞、引力波等爱因斯坦相对论的重要科学预言，取名为“爱因斯坦探针”。

爱因斯坦探针卫星在国际上首次大规模运用“龙虾眼”微孔阵列聚焦成像技术，探测能力较国际同类设备提高一个量级以上，发射入轨以来已探测到新的暂现源17例、恒星耀发168例，观测结果得到国际同行的高度认可和关注。

据新华社

# 1088人将获2024年全国五一劳动奖章 农民工比重创新高

新华社北京4月27日电 “五一”国际劳动节即将到来。记者27日从中华全国总工会获悉，今年全总将表彰全国五一劳动奖章255个、全国五一劳动奖章1088个、全国工人先锋号1034个。其中，常规奖章表彰对象中有农民工172人，占18.2%，比重再创新高。

全总有关部门负责人表示，今年的五一表彰全面贯彻党的二十大精神，充分发挥评选表彰的重要导向作用，有以下几个突出特点：注重推荐发展新质生产力的对象，在常规表彰对象中，有48.6%的奖章、33.7%的奖章、35.5%的先锋号属于新质生产力对象；向重点产业倾斜，在常规表彰对象中，有84.4%的奖章、71.4%的奖章、74.9%的先锋号属于党的二十大会报告强调的产业或本地区的重点产业；面向基层、面向一线、面向普通劳动者，

向产业工人倾斜，常规表彰的奖章对象中，产业工人380名，占40.3%，高出规定比例5.3个百分点。

同时，常规表彰对象覆盖了19个行业大类，以制造业、电力、燃气、建筑业、交通运输、信息传输、软件和信息技术服务业等相关行业为多。在评选表彰工作中，工会高度重视选树非公企业先进典型和新就业形态劳动者。在常规表彰对象中，奖章、奖章和先锋号非公比例分别占44.0%、39.0%、40.3%，高出规定比例9.0、4.0和5.3个百分点；在常规表彰的奖章对象中，新就业形态劳动者有39人。

在表彰对象中，今年还单列了37个奖项、145个奖章、78个先锋号名额，用于表彰全国职工职业技能竞赛优胜者和在组织国家重大活动、处理突发应急事件中涌现的先进集体和个人。

工信部：

## 电动自行车用充电器不得设计、制造及使用车载形式

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。

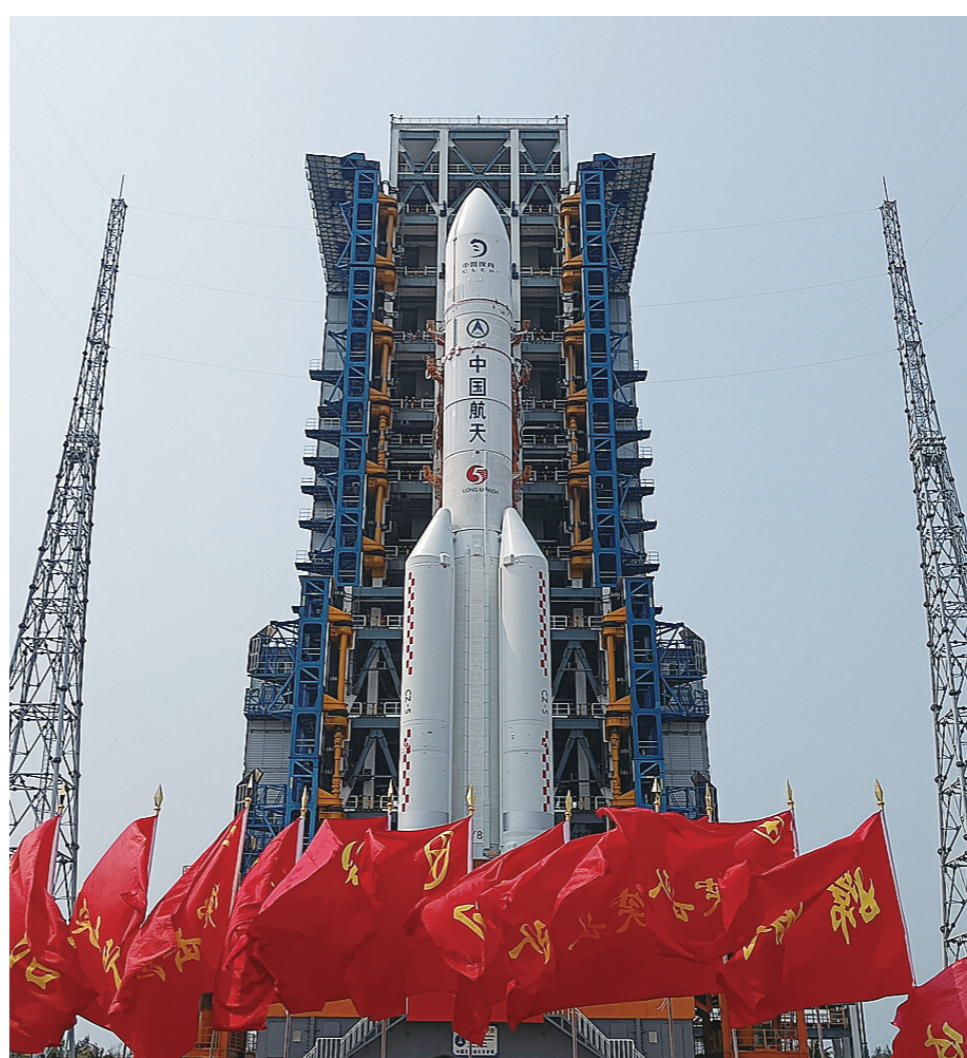
什么是车载形式充电器？据悉，车载形式充电器一般是指出厂时直接集成在电动自行车内部，不借助工具通常无法从车体上分离的充电器。这类充电器由于直接为电动自行车引入220V的交流电压，易造成漏电、触电等问题，在使用过程中不利于热

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作车载形式充电器。

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。

# 嫦娥六号计划5月初择机发射 器箭组合体完成垂直转运



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

新华社北京4月27日电 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。

# 多国货币对美元大幅贬值 “跌跌不休”为哪般

新华社北京4月27日电 最近一段时间以来，日元、韩元、印度卢比、印尼盾等多国货币对美元汇率大幅下跌，引发市场担忧新兴经济体货币稳定性。这些货币近期走势呈现何种趋势？对相关国家经济产生了哪些负面影响？

分析人士表示，相关货币大幅贬值的主要原因是所谓“强势美元”，即美联储政策导致美元大幅升值，资本从新兴市场回流，加剧新兴经济体和世界面临的风险。

## 多国货币“麻烦缠身”

日本央行26日决定，维持现行货币政策不变，并没有如外界预期的那样实施量化紧缩。消息公布后，已连续走低的日元再度“跳水”，东京外汇市场日元对美元汇率跌破158日元兑1美元，再次刷新1990年5月以来的最低水平。

“走势令人震惊！”瑞德证券首席日本策略师大森昭树接受媒体采访时说，这意味着日本政府将随时干预市场。不过，这名分析人士表示，“现在要看美元了。美元如此强势，（日本）干预不会见效。”

就在几天前，人们还在担忧日元会不会跌破155日元兑1美元的“危险关口”。日本财务大臣铃木俊一23日表示：“对于过度的波动，将不排除任何选项妥善应对。”事实证明，政府的表态并没有改善市场情绪。

日元并非近期唯一“麻烦缠身”的货币。去

年年底，韩元对美元汇率不到1300韩元兑1美元，目前已跌至近1380韩元兑1美元。4月16日盘中一度失守1400韩元关口。此前召开的美日韩财长会表示，三国“认识到日韩对于近期日元、韩元大幅贬值的严重关切”，将就外汇市场波动密切磋商。

同时，其他多个亚洲国家货币也呈现类似走势。印度卢比、印尼盾、马来西亚林吉特、越南盾、菲律宾比索等亚洲货币均持续走出下行曲线。印尼央行近日将三项主要利率水平上调25个基点，以“加强印尼盾汇率稳定”。分析人士质疑这一措施的效果，因为尽管印尼央行多次干预市场，也未能阻止印尼盾汇率从年初的水平贬值超5%。

## 大幅贬值“令人担忧”

货币是资本市场投资标的，贬值背后是资金流向当下利率更高的美元。货币是交易媒介，币值稳定对商业、贸易和民生至关重要。特别在全球化促使各国相互依存背景下，货币短时间内大幅贬值给各国带来沉重负面冲击。

在日本，日元大幅贬值带来了严重的输入型通货膨胀，进口成本上升的背景下消费不断承压。日本第一生命经济研究所首席经济分析师熊野英生表示，如此贬值不会对出口企业有益，反而会导致好不容易稳定的食品价格、汽油等能源价格再次上涨。

在韩国，由于食品和能源严重依赖进口，韩元贬值导致通胀走高。今年3月，韩国消费者价格指数（CPI）同比上涨3.1%，超出市场预期和韩国央行目标区间。韩国民众生活压力明显加重。另外，韩元贬值还会引发资本外流，扰乱金融市场。

在印尼和越南等国，由于经常账户赤字、通胀率和外债水平较高，本币大幅贬值让偿还巨额外债及利息变得更为困难，对经济稳定构成更大风险。

值得注意的是，人民币在外汇市场展现出较强韧性。中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长朱鹤新近日在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上说，人民币对一篮子货币稳中有升，在全球货币中表现稳健。跨境资金流动总体均衡，外汇储备总体稳定。

## 强势美元“收割全球”

绝大多数分析家在谈及亚洲多国货币贬值时，都会将原因归结到“强势美元”。美国联邦储备委员会把基准利率保持在高位，加之近年来地缘局势持续紧张，导致全球资金流向美国。

从短期走势看，本月16日，美联储主席鲍威尔的一番表态是不少亚洲货币大幅贬值的直接诱因。鲍威尔在当天的一场活动中说，最新通胀数据显示，美联储需要更长时间才能积累降息所需的信心。换句话说，他在暗示美联储并不急于降息。

消息一出，市场哗然。去年起，市场普遍认为美联储将于今年降息。当美联储立场转变，投资者心理发生变化。衡量美元对六种主要货币的美元指数飙升，连创历史新高，直接导致不少亚洲国家货币面临“抛售潮”。

本轮日元贬值实际始于2022年初。在新冠疫情期间进行了史无前例“大放水”的美联储，于2022年“急转弯”，开始激进加息以应对通胀，给世界经济带来严重负面外溢效应，多种非美货币经历了多轮大幅贬值。

随着当前地缘局势紧张持续，美国通胀居高不下，美联储一旦继续在相当长时间里把基准利率维持在高位，或将加剧他国货币贬值，使资金持续流向美国，导致全球资本市场更加动荡。

不少分析人士表示，近年来，美国货币政策激进多变、财政政策“寅吃卯粮”，利用美元主导地位肆意收割全球财富、转嫁危机，不断引发国际市场动荡。

美联储大规模降息，不仅推动通胀飙升，更通过超发美元进口商品、投资他国等方式输出资本，收割全球财富；激进加息又导致全球流动性快速收紧，多种货币大幅贬值，以美元计价借贷的国家清偿债务压力骤增。

美国企业研究所经济学家德斯蒙德·拉赫曼此前表示，美联储政策导致美元大幅升值，资本从新兴市场回流，更高利率加剧了新兴经济体债务风险，令世界经济雪上加霜。

◀◀上接01版① 提高交易成功率；另一方面，为投资方做好项目全流程的策划推广服务，通过在《株洲日报》开设专栏、在“资产株洲”视频号等新媒体进行资产推介，累计阅读量超过300万人次，充分赋能入驻资产，最大限度帮助挖掘资产变现价值。

“假期，带着家人一起来享受田园风光。”面向“五一”黄金周，渌口区南山村的“绿洋景逸”农庄发出揽客召唤。

经过“株洲资产超市”对接服务，这片曾经的闲置荒地，成了充满绿意的“开心农场”。“我们双方可以说是‘一拍即合’。”该农庄负责人李金铃介绍，得知他有意发展休闲农业，“资产超市”项目团队主动上门接洽，为他提供了“产地直供”的运营概念方案，同时全流程跟踪服务，给了他投资的信心和底气。如今，这个项目已经成为南山乡村乡村振兴的示范案例。

随着一个个闲置资产盘活难点堵点被打通，去年，株洲国有“三资”盘活入库实现收入372.1亿元。

目前，“株洲资产超市”已在湖南省级平台“湘易办”上线。接下来，“株洲资产超市”将继续聚焦“三资”盘活，通过推进资产数据共享开放等举措，为服务国资国企改革、促进产业链协同等贡献更多力量。

## 返乡扎根 一路长“宏”

位于天元区高科科创园的湖南宏工智能科技有限公司（简称宏工智能），启用数月的综合楼崭新靓丽，企业的工业园集办公、研发、制造、仓储等功能于一体，发展前景欣欣向荣。

2018年，宏工科技股份有限公司董事长罗才华，带着对家乡的眷恋与建设家乡的情怀，在株洲高新区投资创立了宏工智能。

从东莞回到株洲，这家企业用5年多时间实现了跨越发展：从在动力谷组建研发中心，到株洲工业园的项目一期、二期投产，再到综合楼投入使用，企业的产值、营收与利润一步步迈上新台阶。

罗才华介绍，企业已成长为国内领先的物料自动化处理系统综合服务商，部分设备产品打破国外垄断。目前，该公司的合作项目超900个，遍布全球。

罗才华坦言，除家乡情怀之外，最初吸引他返乡的重要因素，包括株洲高新区的创新技术、人才储备等优势。而回首这些年的发展，他感慨公司的一路长“宏”，也得益于制造强省的工业硬核实力，以及优良的营商环境。

2022年3月，宏工智能与高新区签订区分区合同，项目建设跑出了“加速度”。罗才华说，项目从洽谈、签约、开工只用了一个月。同时，项目建设快、投产见效快，相关项目的前期报批报建、后期竣工验收与不动产办理等，也都在一个月内完成，创造了“宏工速度”。

“株洲急企业之所急，敢啃硬骨头，反映问题1小时内给反馈，24小时出方案，给我们留下深刻印象。”罗才华感慨地说，去年4月，公司员工人数激增，增加员工停车位迫在眉睫。原本他以为这涉及市区各级部门协调沟通，事情会比较难办，没想到一个防护绿地集约利用的方案很快拿了出来，解了他的燃眉之急，也令他倍感暖心。

制造名城早餐会，更让罗才华看到了株洲打造一流营商环境的“软实力”。参会后，他切身经历了株洲坚持“制造业当家”，弘扬“企业家精神”的浓厚氛围。“这更加坚定了我们扎根株洲的决心，也让我对宏工、对株洲的未来更加充满期待。”他说。

## 交房公告

尊敬的碧龙世纪城业主：  
我公司开发的【碧龙世纪城】玉兰谷（E区）22、23栋住宅楼，将于2024年4月30日正式交房，恭候各位业主前来办理入伙手续并祝您入伙大吉！阖家安康！  
特此公告！  
物业服务中心电话：0731-22168187  
0731-22475222  
株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司  
2024年4月28日