房子也能“以旧换新”?

律师:交易风险不容忽视

民生视角

买房子能像买家具电器般“以旧换新”?最近一段时间房产相关新政密集出台,多地接连推出“以旧换新”购房活动,引发广泛关注。

用老房子换一套新房子,有专门的人帮助购房者操作,省心省力之下,房屋就完成了升级换代。在西安也有类似的购房新模式吗?大家对“以旧换新”购房如何看待?对此,笔者进行了调查走访。

现象 多地启动购房新模式

近期,淄博继烧烤出圈后,放出一个房产大招,推出了“以旧换新”购房新举措。由淄博市住房和城乡建设局指导,淄博市房地产开发协会和淄博市房地产经纪与评估协会联合发起了“以旧换新”省心购房活动,消息一出这个城市再一次吸引了公众目光,同时也引发了全国各地市民激烈讨论。其实“以旧换新”的购房做法并非淄博首创,此前,济南、深圳、广州、南京等地已经开启“以旧换新”省心购房活动。

笔者注意到,“以旧换新”实际上就是一二手房联动“卖旧换新”。基本流程为房地产经纪机构与意向客户沟通置换需求,签订房地产经纪服务合同;意向客户选择与房地产经纪机构合作的新房楼盘选定新房;房地产开发企业、房地产经纪机构和意向客户签订三方协议,并向新房项目交纳新房意向订金;房地产经纪机构对存量住房进行查证、验房、实勘等;意向客户完成新房购买手续。

走访 西安目前没有这种专项服务

连日来,笔者走访了西安市内多个楼盘发现,并未有楼盘项目表示能够提供房屋“以旧换新”服务。

城东一个在售楼盘的置业顾问告诉笔者,开发商通常只负责旗下项目的销售,特别是一些热点楼盘,不需要使用过多的营销手段本身就“一房难求”;只有一些销售情况不太理想的项目愿意蹭热点,但是目前在西安市面上还尚未有采用“以旧换新”模式的新楼盘。也有置业顾问坦言,开发商都是不收旧房的,房屋“以旧换新”并不是把旧房子折价卖给开发商。如果客户有房产置换的需求,可以自己先将旧房子卖掉,也可以咨询房产中介服务机构。

随后,笔者联系多家房产中介,得到的答复均为目前没有房屋换新专项服务,对于有换房需求的客户,通常中介的做法是加强推广,帮助客户在最短的时间内将旧房出手,同时帮助客户购买到心仪的新房,实现“卖一买一”。但整个过程需要多长时间不能确定,能否最终成交也得看客户的个人意愿而定。当前,市场上存量房越来越多,二手房交易并不理想,购房者想要快速实现房屋“以旧换新”并不容易。

探讨 房屋“以旧换新”市民看法不一

根据多个城市“以旧换新”购房活动来看,“以旧换新”是通过房地产开发企业和房地产经纪机构联手,为购房者优先提供优质房源,满足置换需求,加速存量住房销售成交,并推动房地产市场有序发展。

对于这样的新举措,是否能够达到预期的效果,如果西安也推出这样的购房新模式,市民能否接受,笔者进行了调查。

采访中,市民邓女士表示,在现实中,购房通常需要付出巨额的首付款和贷款利息,这对于年轻人和新家庭来说可能是一个沉重的负担。如果房子可以“以旧换新”,那么购房门槛将大大降低。购房者可以通过出售旧房来支付新房的成本,这将使更多人有机会实现自己的购房梦想。

市民王先生表示,生活是不断变化的,人们的住房需求也会随之改变。如果可以轻松地交换房屋,人们可以更灵活地适应生活变化,无需长期绑定在一处住宅。这对于职业迁移、家庭变化或生活方式调整的人们来说将是一个重要的好处。有了“以旧换新”的机会,房主们可能更愿意投资于房屋维护和翻新。这样可以提升自身可交换资产的价值,也能提升整个社区的住房质量。

然而,也有市民认为,虽然“以旧换新”的概念听起来非常吸引人,但也存在许多挑战,比如如何确定房屋价值、交换的税务问题,以及房屋的维护和装修等。有业内人士表示,“以旧换新”属于楼市新举措,在很多方面都属于新尝试。在推进过程中,关于旧房的价值评估显得尤为重要。如何最大程度保障购房者的利益,还需要建立一个完善的法律和金融体系来支持。

提醒 交易风险不容忽视

对此,陕西启坤律师事务所律师谢一帆表示,房屋“以旧换新”与其他消费品“以旧换新”是完全不同的。房屋作为大宗商品,价值不菲,少则几十万元,多则几千万元的也有。在以旧换新过程中,旧房子如何定价?谁来定价?如果对旧房子价格认定有分歧如何处理?如果购房者中途反悔,是否要承担违约责任?而为新房所缴纳的购房意向金又是否能归还?这一系列问题都需进一步明确。

此外,谢一帆还提醒,虽然说是房屋“以旧换新”,但是从法律关系的本质来说,就是两个房屋的买卖,即卖掉旧房子,买一个新的房子,而且基本上是同时交易、相互交错、相互依托,也就是通常所说的连环单,其风险在于任何一个环节出了问题,都会影响两个房子买卖合同的履行。而根据合同的相对性原则,法律责任是避免不了的。所以,交易风险如何控制是个关键问题。(龚伟芳)

公交服务进社区听民意

工作人员邀请市民填写调查问卷。

“您在早晚高峰期等待公交车的时间大概是多久?”“您认为公交出行最需要在以下哪些方面进行改进?”“您对公交出行服务还有哪些建议意见?”……9月18日公交出行宣传周首日,西安公交集团8家营运单位主管运营、安全、服务的副经理,带队走进丰盛园小区、东二环金泰小区、御锦城小区等15个大型社区走访调研,通过填写满意度调查问卷,征集市民需求及对公交服务的意见建议。

“我今天面对面倾听了丰盛园居民的呼声,主要集中在线网规划和优质服务等方面。比如S12路社区巴士,市民的满意度是比较高的,但是他们也希望能缩短运行周期。”西安公交集团巴士公司副经理袁峰表示,针对这一问题,随后将认真分析,到线路站点进行调研,研究加快车辆运转,方便市民出行。

“此次进社区就是为了让市民提意见建议,找短板不足。”西安公交集团服务稽查部副部长郭雪惟介绍,本次走访调研活动以“965315”公交服务热线2022年全年的话务情况及高频问题为参考,聚焦市民反映意见建议数量较多、较集中的区域,并选择了区域内规模较大、居住人口较多的社区开展调研。

“在门口坐210路公交车,到丝路群雕站下车,走到路对面就有151路公交车,在御园小区站下车就行。”活动现场,一位老年乘客拿着一张写有起点和终点的纸片,前来询问如何乘车。西安公交集团巴士公司二车队副队长任真伟给老人详细告知后,又在纸上标注了需要乘坐的公交线路。

对此,郭雪惟表示,从今年9月起,“965315”公交服务热线开通了老年专席,专门为老年乘客服务。“老年乘客在咨询过程中,会存在听不真、容易遗忘等问题,所以我们近期将开通短信通知功能,可在老年专席话务服务结束后,将服务内容同步以短信形式发送,老年乘客如有遗忘可随时翻阅短信查看。” 本报记者 郝佳伟

国铁西安局推出“旅游计次票”服务

西安、华山、宝鸡三地间高铁车次可任意选

本报讯(记者 宁黛艳)9月19日,记者从国铁西安局获悉,为方便旅客出行,该局创新服务举措,推出西安、华山、宝鸡三地间高铁“旅游计次票”,旅客购买该服务后,可在有效期内乘坐指定区间的任意车次动车组列车。

此次推出的“旅游计次票”,包含“西安北—华山北”“华山北—西安北”“西安北—宝鸡南”“宝鸡南—西安北”四段行程各1张二等座车票,旅客可通过12306网站、铁路12306APP购买。计次票不限定车次,旅客在启用后9天有效期内,可选乘四段行程任意车次动车组列车出行。

旅客购买此项服务后,可通过席位预约和直接刷证两种方式乘车。席位预约即在12306网站、铁路12306APP、自动售票机提前预约对应发到站二等座席位;直接刷证即乘车人可根据到站乘车时间,选择对应行程有二等座余票的任意车次,持购买该项服务时所使用的有效身份证件原件,直接进站刷证检票,席位信息将以短信方式发送至预留手机号码。

铁路部门提示,“旅游计次票”暂不支持席位候补预约,在客流高峰期,可能存在临时预约不到所需车次或无法直接刷证进站乘车的风险,建议使用该服务的旅客提前做好出行规划,尽早预约席位,以免影响行程。

“静音模式”助学好

不搞仪式、没有合影、不再集中发放……今年,洛阳市总工会“金秋助学”活动开启“静音模式”,助学款项无须本人到工会领取,而是工会通过银行统一转账,避免了对受资助学生的“打扰”,呵护他们的隐私和尊严。

开展助学活动本是一件好事,但如果不考虑当事人的感受,而采取集中发放、让学生上台发言、邀请媒体采访等方式,往往会让受资助的学生难以接受。洛阳市总工会以“静音模式”开展助学活动,不仅解决了受资助学生的具体难处,还保护了他们的隐私、维护了他们的尊严,让关爱得以在体面中传递,值得称道。

实际上,以“静音模式”资助困难学生的呼声早已有之,不少地方也进行了相应的探索。比如,中国科技大学在全国高校中首创“隐形资助”的方式,连续多年根据学生在食堂的消费记录发放补助,目的在于让困难学生更加有尊严地接受资助。再比如,上海市对基础教育阶段困难学生的资助实现了“免申即享”,即在整个流程中,学生本人无需参与,相关情况也不再进行公示,打消了学生、家长的顾虑。

事实表明,资助困难学生也要讲究方式方法,不仅要给予物质上的帮扶,也要在精神上给予关心关爱,这样才能让困难学生感受到理解和尊重。2017年教育部发布的《关于进一步加强和规范高校家庭经济困难学生认定工作的通知》,就明确指出要保护受资助学生尊严:应采用大数据分析、个别访谈等方式,深入、直观地了解学生家庭经济状况;评定学生家庭经济状况时,不能让学生当众诉苦、互相比困……这一项项要求,把准了困难学生需求的脉,体现了教育部门对困难学生精神上的关爱。

每一个人都渴望被尊重。做好困难学生资助工作,关键看相关机构是否设身处地为困难学生着想,是否真正尊重每一个需要帮助的学生,是否细心观察到他们在物质和精神上的需求。多一些类似“静音模式”的助学方式,才能把温暖真正送到他们的心坎上,把好事办好、实事办实。(李英锋)

直言录

9月15日,在渭南职业技术学院机电工程学院汽车专业实训基地,老师指导学生进行新能源汽车维修实训。

近年来,渭南市不断深化职业院校人才培养模式改革,深入推进产教融合、校企合作,形成多元化职业教育办学格局,着力培养技能型应用型人才,服务经济社会高质量发展。 李沛华 雷沛 摄

陕西发现北周开国君主宇文觉陵墓

本报讯(记者 郝佳伟)9月19日,陕西省考古研究院发布了对北周宇文觉墓的考古发掘成果。

宇文觉墓位于咸阳市渭城区周陵街道北贺村,北临机场高速公路。墓址所在地——洪渎原是北朝至隋唐时期高等级墓葬的集中分布地。该墓东约1千米为宇文泰第八子谯孝王宇文俭墓,东北约7.8千米为北周武帝宇文邕孝陵,西北约3.5千米为北周重臣豆卢恩家族墓地。

发掘表明,墓葬地表原有围沟。围沟呈南北向长方形,南部中间一段向南凸出,南北长147米、东西宽105米。沟内仅一座墓葬,居于中部偏北的位置。墓葬坐北向南,系北周时期中型墓葬。

该墓被盗扰,现出土随葬遗物146件(组),集中分布在墓室东南部,且以各类陶俑为主,与西魏、北周墓葬出土陶俑形制基本一致,皆为矮小的半模俑。

墓志正面楷书“周故略阳公宇文觉墓二年十月壬申”15字,并以朱砂描红。据志文内容可确定墓主为北周开国君主孝闵帝宇文觉(542年-557年)。本次发掘表明宇文觉于周二年(558年)以“略阳公”的身份安葬,该墓即北周静陵。

北周宇文觉墓考古发现的意义重大,这是继北周武帝孝陵之后经过考古发掘的第二座北周帝陵。围沟的发现可进一步明确北周帝陵与北周高等级大墓一样具有地面结构。宇文觉以“略阳公”身份下葬,为北周开国时期政治斗争提供实物证据,补充了北朝史史料。静陵位置的确定为北周其余三座帝陵分布提供了重要指示信息。

新闻直通车

前8个月我国邮政行业寄递量突破千亿件

新华社北京9月19日电(记者 邹多为 戴小河)国家邮政局19日公布的数据显示,今年前8个月,我国邮政行业寄递业务量累计完成1009.6亿件,同比增长13.1%。其中,快递业务量(不包含邮政集团包裹业务)累计完成814.6亿件,增长15.9%。

具体来看,前8个月,同城快递业务量累计完成84.3亿件,同比增长0.2%;异地快递业务量累计完成711.6亿件,增长17.3%;国际/港澳台快递业务量累计完成18.7亿件,增长56.3%。邮政行业业务收入(不包括邮政储蓄银行直接营业收入)累计完成9708.5亿元,增长10.4%。

按区域看,前8个月,东、中、西部地区快递业务量比重分别为75.8%、16.4%和7.8%,业务收入比重分别为76.4%、14.0%和9.6%。与去年同期相比,中西部地区快递业务量比重和快递业务收入比重均有所提高。

从单月看,8月份,邮政行业寄递业务量完成135.9亿件,同比增长14.8%。邮政行业业务收入完成1226.2亿元,增长10%。

西安市生活垃圾分类“市民课堂”开讲

本报讯(记者 李旭东)近日,第64期西安市生活垃圾分类“市民课堂”在西安市生活垃圾分类服务中心举办,线上线下共计1000余人参加培训。

西安市生活垃圾分类服务中心精英讲师杜博艳以“人人参与垃圾分类,家家践行绿色生活”为主题,围绕生活垃圾分类的重要意义、生活垃圾分类的相关政策、西安市生活垃圾处理的现状以及西安市生活垃圾分类情况等方面内容进行授课。

课程尾声,杜博艳分享了日常生活中如何做好垃圾分类的几个小妙招,并提出倡议,希望市民都能参与垃圾分类,养成垃圾分类的好习惯,真正成为垃圾分类的倡导者、宣传者、践行者。

双节将至 西安酒店预订火爆

消费者出行要提早安排合理规划

中秋“十一”长假即将来临,8天假期让不少想要外出游玩的人蠢蠢欲动。9月18日,笔者调查发现,“十一”假期西安酒店预订火爆,部分酒店房型均已售罄。

本地酒店价格上涨

笔者打开某线上酒店预订平台,筛选酒店条件为热门景点区域、带有双份早餐的标准大床或者双床房。搜索结果显示,距离大唐不夜城1公里的一家经济型酒店,9月18日入住的最低价格为256元,10月1日入住需要1016元。距离钟楼600米的一家经济型酒店,9月18日入住的最低价格为254元,10月1日入住需要702元。西安奥体国际会展中心世博园内的经济型酒店,9月18日入住的最低价格为320元,10月1日入住需要691元。

不仅是经济型酒店,高档型及五星级酒店也预订火爆。永兴坊附近的一家高档型酒店,“十一”假期前价格最低的是9月24日,入住最低价289元,从9月28日起开始涨价,入住最低价434元,10月2日-3日价格最高,入住最低价957元。位于大唐芙蓉园附近的某五星级酒店,近两日预订一间含“双早”的双床房需要982元,“十一”期间预订平均价1989元。

家庭房很受游客青睐

酒店价格上涨的同时,热门景点附近的部分房型售罄,笔者随机致电钟楼附近的一家经济型酒店,询问“十一”期间房型及价格。工作人员回复称:“全部被预订了。”笔者在采访中了解到,由于该酒店属于经济型酒店,价格适中,位于钟楼商圈,临近回坊街,附近交通便捷,房间被预订得很快。工作人员告诉笔者,该酒店的18个房间在9月15日前全部被预订,而且咨询家庭房的客户最多。

笔者在线上预订平台中看到,临近地铁站附近的经济型酒店最受游客青睐,多家酒店所有房型均已售罄,还有部分酒店最先售罄的是家庭房。途牛预订数据显示,西安位居中秋国庆假期热门目的地榜单前列。前往西安出游的用户中,省外游客占据了更高的比例,出游人次占比接近90%,大多数游客选择家庭出游。这也是酒店家庭房热销的一大原因。

酒店价格上涨与市场供需有关

市民张先生的亲戚打算假期来西安游玩,张先生帮忙制定游玩路线及预订酒店,“家附近的快捷酒店,平时一间双床房大概210元。9月10日的时候看了一下,同样房型预订一晚需要689元,9月15日看的时候又涨到795元。”张先生很无奈地说。

无论是经济型酒店还是高档酒店,在“十一”这个假期都普遍涨价了。一家快捷酒店负责人说道:“酒店价格的上涨与市场的供需有关,这是由市场决定的。这半年来,西安的旅游市场一直十分火爆,但是酒店市场是有淡旺季的。假期结束,价格很快就会跌落。”他表示,除了市场因素,酒店升级的成本也在增加,这在一定程度上都会影响酒店价格。

“十一”假期是旅游旺季,也是酒店旺季。建议消费者尽量选择错峰出游,避开旅游高峰期。只能选择假期出游的游客,也要提早规划,合理安排,尽早预订酒店。(魏彤)

生活观察

“秦碳原”咸阳林业碳普惠平台上线

本报讯(记者 宁黛艳)9月18日,陕西省首个碳普惠平台——“秦碳原”咸阳林业碳普惠平台正式上线,标志着咸阳市全国林业碳汇试点市建设进入全民参与的新阶段。

据了解,该平台由咸阳市林业局建设,以区块链技术为依托,开发了生态固碳、绿色未来、低碳办公等功能模块。市民可搜索“秦碳原”微信小程序,登录个人低碳生活平台,通过认养森林、义务植树、公益活动等行为获取碳汇量奖励;通过爱心捐赠助力生态环境保护;通过购买经过认证的等量碳汇进行抵扣,实现个人和群体的零碳文旅;通过低碳出行、打卡、答题等方式获得积分,并在碳惠商城兑换门票、电子卡券、实物商品等。

该平台的上线运行,是咸阳建设全国林业碳汇试点市、落实全民绿色低碳行动、助力“双碳”目标实现的具体举措,对于加快低碳知识普及,激励广大市民积极参与节能减碳行动,推动形成绿色低碳生活方式具有重要意义。

“乡村振兴·星光行动”公益活动走进佛坪

本报讯(胡峰 李鑫)9月16日,由中央电视台电影频道联合阿里巴巴举办的“乡村振兴·星光行动”大型公益活动,走进“中国熊猫第一县”汉中市佛坪县开启采风直播。

该活动采取电影人参与、融媒体传播、数字化赋能形式,通过电影人、音乐人和网红主播结对“熊猫明星”、星光饲养员守护“国宝”,发布“星光计划助力佛坪乡村振兴”宣言,直播带货文旅、农特产品等方式,联名IP打造公益品牌,助力佛坪乡村事业发展。