

“以旧换新”对房地产市场影响几何？

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？如何保障换房者权益？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，其现有住房楼龄已超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，下手新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，开展商品住房“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，换房者若想快速出售二手房，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“换新”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。

（新华社深圳4月27日电 记者 赵瑞希）

工业和信息化部拟加强电动自行车用充电器安全技术管理

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。

2023年北京技术交易实现数量金额“双突破”

新华社北京4月27日电（记者张漫子）正在进行的2024中关村论坛年会，北京科技成果转化成效新闻发布会上传来消息：2023年，北京技术交易顺利实现“双突破”。北京认定登记技术合同达106552项，比上年增长12.1%；成交额达8536.9亿元，比上年增长7.4%。

“今年，国家药品监督管理局正式批准由天坛医院神经外科中心主任江涛与北京鞍石生物科技有限公司共同研发的1类创新药伯瑞替尼肠溶胶囊用于脑胶质母细胞瘤。”北京市卫生健康委员会副主任李昂说。

探索成果转化改革试点、畅通成果转化转移转化通道、密集多节点转化网络……从高校院所到技术转移机构，从标杆孵化器到创新联合体，体制机制的改革推动下，北京科技成果转化体系逐步完善。

李昂介绍，在2022年，北京市卫生健康委员会就开展了医学创新与成果转化改革试点，天坛医院、安定医院两家试点医院共出台或修订16项院内成果转化制度规范，科技成果转化的实施路径进一步清晰，激励机制进一步

完善。2024年，北京市卫生健康委员会向全行业推广试点经验，组织开展医学创新和成果转化改革第二批试点工作。

基于产业布局，北京各区探索建设了各具特色的科技成果转化基础设施。海淀区完善了成果转化投融资服务链条，设立了科技成果转化和技术转移引导基金。北京经济技术开发区探索设立种子基金，加大对早期优质成果转化项目的支持力度，实现创新资源的优化配置。昌平区在“链接”上做文章，探索实施“科技副总”柔性引才机制，将科研聚集优势转化为科技创新优势。怀柔区围绕物质、空间、生命等五个科学方向，在怀柔科学城布局37个科学设施，累计产出200余项重大科技成果，形成重大发明专利263项。

北京市政府副秘书长许心超表示，北京将围绕国际科技创新中心建设的核心工作，以技术转移机构、产业开发研究院、概念验证平台等建设为抓手，聚焦重点产业，构建科技供给与产业技术需求双向通道，建立多节点、高流量的成果转化网络，促进重大科技成果在京落地。

海南：城市更新项目不受市场化商品住宅用地计划指标等限制

新华社海口4月27日电（记者王存福）近日海南省自然资源和规划厅出台《关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见》，明确城市更新项目范围内涉及土地供应或者拆除重建的，不受市场化商品住宅用地计划指标等限制。

意见提出，优化城市更新的详细规划调整程序，城市更新需要调整详细规划但不突破详细规划强制性管制要求的，或增加公益性设施、公共绿地的，可通过局部技术性修正和优化调整的方式进行动态维护。

意见明确城市更新项目可以采用综合评价出让或带设计方案出让。允许一幅多宗供应的土地整体核发一个建设工程规划许可证。允许零星土地，集体与国有用地之间通过土地整合、置换等方式集中连片改造开发。城市更新项目涉及拆除重建或者土地用途改变的，可依据详细规划重新确定土地的规划条件。城市更新项目范围内涉及土地供应或者拆除重建的，不受市场化商品住宅用地

计划指标和建设计划指标限制，充分赋予市县自主权。鼓励市县优化完善城市更新的地价计价规则，探索以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定地价，降低城市更新的用地成本。支持市县妥善处理历史遗留用地问题。

意见提出对完善城市公共功能服务的新建项目给予建筑面积奖励，奖励面积不计入容积率。为避免过度依赖单一地块增容、突破消防能力匹配的限高来实现项目资金平衡，以及超出市政基础设施保障能力，允许规划奖励、奖励面积在本市县城镇开发边界范围内跨地块使用，并提出科学管控新建居住建筑高度等开发强度政策。明确城市更新涉及土地征收成片开发的公益性用地比例确实难以达到40%的，可以根据项目实际和详细规划确定公益性用地比例。对已签订征收补偿安置协议或者房屋搬迁补偿协议的专有部分面积和业主人数占比均不低于90%的，可按照有关法律法规对未签约部分房屋实施征收，解决个别业主征收难的问题。

江苏一季度光伏产业“加速跑”

新华社南京4月27日电（记者陈圣炜）记者27日从国网江苏省电力有限公司获悉，今年一季度江苏全社会用电量1964.22亿千瓦时，同比增长11.58%，其中光伏设备及元器件制造用电量表现突出，同比增长56.01%，光伏产业呈现“加速跑”的发展势头。

国网江苏电力统计数据显示，今年一季度，江苏光伏发电新增装机突破492万千瓦，再创同期历史新高；光伏发电量首次突破90亿千瓦时，达到96.95亿千瓦时，同比增长43.63%。

近年来，江苏加快推进新能源产业发展，光伏产业规模迅速扩大，集聚效应开始显现，目前已形成以常州、盐城、淮安、宿迁等地为引领的产业集聚地，呈现苏南、苏中、苏北协同发展的良好态势。

同时，链条不断延伸，结构日趋优化。江苏已拥有从高纯多晶硅、硅片到电池、组件再到光伏发电应用的全产业链。“尤其是近几年，光伏产业链已逐渐从上‘重’下‘轻’，转为全链条均衡发展。”国网江苏营销服务中心数字运营部主任邓君华说。

电力数据显示，2019年至2023年，江苏硅料、硅片等光伏生产企业用电量

占整个光伏产业用电量的比重从64.2%下降到57%，光伏组件或成品生产企业用电量占比从35.8%上升至43%。

“用电量的一降一升，从侧面反映出江苏光伏产业结构转型升级趋势明显，光伏全产业链正持续壮大，韧性不断增强。”邓君华说。

光伏产业结构优化升级，更加凸显龙头企业的带动作用。作为发展新质生产力的重要力量，江苏积极支持国家级专精特新光伏企业加快发展，夯实发展该行业新质生产力的重要基础。

记者从江苏省光伏行业协会获悉，目前江苏光伏相关企业数量位居全国前列，国家级专精特新“小巨人”光伏企业遍布上游的硅料、硅片，中游的电池片、电池组件及下游的应用系统，光伏产业基本形成大企业领衔、中小企业配套的格局，建成完整、坚韧的光伏产业链，竞争力突出。

“一季度江苏的国家级专精特新‘小巨人’光伏企业用电量突破7485.7万千瓦时，近5年同期用电量年均增长率高达111.3%，较省内其他光伏制造企业高73%。”邓君华说，龙头企业带动效应愈发明显。



嫦娥六号任务器箭组合体完成垂直转运计划5月初择机发射

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。

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。新华社发 黄国畅 摄

国内首个泉域岩溶区地铁区间双线贯通

新华社北京4月27日电（记者樊曦 张钟仁）记者从中国铁建股份有限公司了解到，27日，随着“泉兴二号”盾构机刀盘破土而出，由中铁十四局承建的济南地铁4号线一期工程泉城公园站至千佛山站区间双线贯通。该区间是国内首个穿越泉域岩溶区的地铁区间。

济南地铁4号线一期工程沿济南东西向交通大动脉经十路敷设，全长约

40公里。其中，泉城公园站至千佛山站区间长约1040米，穿越泉水补给区域，是济南地铁4号线一期工程穿越溶洞最多的区间。据中铁十四局项目技术负责人宋增亮介绍，该区间穿越近300个大小不一的溶洞，最大溶洞高22.4米，洞跨约38米，就像在大型“蜂巢”中挖隧道，施工难度和风险大。

为顺利攻克岩溶区施工难题，济南轨道交通集团与中铁十四局集团成立

攻坚小组，依托超前地质预报技术及智慧化管理平台，对隧道前方地层进行全方位扫描，详细探明区间内溶洞地质情况，并对盾构设备进行针对性设计，采用土压平衡盾构机防止地面沉降，有效解决岩溶区间隧道掘进的技术难题。

济南轨道交通集团建设投资公司现场经理张兆辉表示，在济南地铁4号线规划、设计、施工等各个阶段，泉水保护始终放在第一位。在泉城公园站至千

佛山站区间，掘进线路采用浅埋方式，车站整体抬升，避让泉水补给通道。泉城公园站埋深比其他地下站点抬升了约6米，是全线唯一的半地下车站，也是全线最“浅”车站。

作为山东省重点建设项目，济南地铁4号线一期工程建成后有力缓解济南东西向交通拥堵压力，对促进城市东西部地区经济协调发展具有重要促进作用。

江西景德镇“先使用后付费”破解高校专利转化难

一边是大量科技成果在高校实验室“沉睡”，一边是中小微企业创新能力不足。科技成果如何从实验室走向市场，“从书架”走向“货架”，转化为推动经济社会发展的现实动力？

为打通高校专利转移转化的“最后一公里”，江西省景德镇市一边通过职务科技成果赋权改革让高校专利发明人、设计人“我的成果我做主”，一边推动企业对专利“先使用后付费”，有效盘活高校存量专利，引导高校科研活动精准对接市场需求。

“目前，我们已选择了近30件景德镇陶瓷大学的专利作品做了许可。”江西驼峰陶瓷集团有限公司法务经理倪晓宇说，“以前使用高校专利要‘一次性付费’，然后打样、生产、销售，前期成本高、风险大，因为不知道生产出来的产品市

场是否接受，销量好不好，采用‘先使用后付费’方式，对公司而言成本降低了、风险也低了。”

景德镇弄子里文化发展有限公司以“先使用后付费”模式选中了6件专利作品，公司相关负责人吴国涛说：“要先使用高校专利，沟通比较困难，要反复洽谈，企业畏难、缩手缩脚，现在增加了试错机会，给了企业更多选择空间，企业获得许可后，可以先生产销售，产生了收益，再按一定比例逐步支付使用费。”

景德镇陶瓷外观设计是行业内的翘楚，但是“沉睡”在象牙塔的不在少数。为实施产权激励，景德镇陶瓷大学开展了职务科技成果赋权改革，将92%的专利所有权赋予教师。

“光把科研成果供给给端激活是不够

的，毕竟教师本职工作是教学，要产业化还是要依靠企业。但实际上，当专利在市场上没有形成前景或者氛围的情况下，许多企业并不敢花大价钱去买去尝试，因为这是要成本的。”景德镇陶瓷大学技术转移转化中心主任余峰介绍，“现在尝试门槛低了，而且有协会去推动市场对接。”

去年8月以来，景德镇推动高校专利实施“先使用后付费”模式。景德镇市市场监管局知识产权科科长徐玲介绍，为了让企业更充分地匹配到合适的专利作品，赋权后，学校和老师再共同将专利所有权转让给非营利性事业法人单位景德镇陶瓷协会，由协会向企业多形式推荐，目前已有90多项高校专利供企业选择。今年，景德镇将面向全国多省市陶瓷主产区举办设计大赛，相关

获奖作品的转移转化也将实施“先使用后付费”模式。

高校职务科技成果赋权改革与专利“先使用后付费”模式是科技成果供给端与使用端的“两端改革”，有效推动了校企互信互动，变“一锤子买卖”为“联合对接市场”。

余峰说：“原来高校专利转化一般是采用买断模式，专利发明人、设计人后期不再理会企业需求、产品市场如何。现在不一样了，企业收益如何，关系到专利发明人、设计人的收益，所以，高校和企业根据市场调整专利，联合攻关的局面正在形成，科研人员的创新热情也得到了激发，学校今年以来收到了教师上百份赋权转化的外观设计申请。”

（新华社南昌4月27日电 记者 李美娟）