

启东房屋“以旧换新”实施半年——

市场刚需是主流 “卖旧”环节存难点

8月19日,评估公司来到启东市民施女士家,对回购房源进行评估。“以旧换新”正成为当下消化存量商品住房、激发住房消费活力、改善居民居住条件的重要手段。记者在采访中发现,目前参与房屋“以旧换新”业务的启东市民,绝大多数是出于改善住房条件的“刚需”。截至目前,启东市已有56套“以旧换新”房屋成交,新房销售总价达15268万元,旧房收购总价7602万元,实现销售现金收入4361万元,在全市处于领先地位。

成交56套,刚需换新是主流

今年2月,启东市在全市较早制定“以旧换新”工作方案,并推出首批50套以旧换新房源,吸引了130余户有购房需求的市民关注,前50组客户仅用了8分钟时间便完成保证金缴纳。“当时,我的‘以旧换新’名额是‘抢’来的。”张先生是该市首批参与房屋“以旧换新”的启东市民。

张先生的老宅在天工花苑,这是2004年交付的小区。“我们是一家六口、祖孙三代住在一起。”张先生告诉记者,因为人口多,房子有点不够住,加上小区“老了”,“换房”是家人的共识。选择“以旧换新”前,他曾把这套住宅在中介“挂”了一段时间,可基本无人问津。今年2月,在网上看到启东城投集团商品房“以旧换新”实施(试行)方案,他立刻报了名。经过置换房源审核、市场评估等环节,张先生如愿获得了换房资格,全家人一致选择了启东目前热门的商品房小区之一——大雅梧桐苑。

“自2月发布‘以旧换新’试行方案以来,受到社会广泛关注,市民登记报

名、意向认购积极踊跃。”启东城投集团副总经理钮向东介绍。城投集团拿出阅峯名苑、风华苑、光明苑、蔷薇苑、梧桐苑等5个新建楼盘参与“以旧换新”,其中,最受欢迎的是位于新城区核心地段的梧桐苑和老城区为数不多的新楼盘光明苑。这充分显示出购房者的需求,早已从“有房住”变为“住好房”。

成交偏低,评估价格有落差

房屋“以旧换新”活动已在全国越来越多的城市展开。记者了解到,各地“以旧换新”政策分“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式。启东市采用的就是“国企收旧换新”模式。“居民有改善刚需,市场有存量房。”启东市住建局房地产市场监管科负责人叶华介绍,在制定相关政策前,他们进行了市场走访调研,选择“国企收旧换新”模式,是因为二手房市场普遍存在有价无市的情况,市场转化速度很慢。

旧房难卖、置换难,是不少市民遇到的共性问题。以施女士为例,她家位于启东城西,是一套位于15楼的小三室,房龄较新。为了方便孩子上学,她的房子“挂”在中介一年有余,但没有达到她的心理价位。当天上门的评估师朱荣荣已参与了160多套回购房源的评估工作,他告诉记者,层高、采光、户型等等都是评估的重要依据。根据当天评估,朱荣荣表示,施女士的房子评估价约为1.1万元/㎡,施女士表示,评估价格低于自己的预期。

“这种情况不是个例。”叶华表示,评估价很难令所有置换人满意。因此,虽

然有大量市民咨询、评估回购房源,但实际成交量只有咨询、评估量的两至三成。截至8月20日,线上、电话、现场等各类咨询、来访380余组,登记意向报名260余组,初审符合条件的登记260余组,缴纳新房意向认购金的共261组。

“我们对于市场评估价非常谨慎。”钮向东表示,在首批“以旧换新”工作中,城投找了三家评估公司,去掉最高价后,剩下两家的均价即为评估价;后续工作中,则选择了五家评估公司,去掉最高、最低价,再由城投内部成立房产评估监督小组,进行二次评估,并对每套旧房进行实地走访、找房产中介了解市场价后方确定评估价。市民若能接受评估价,旧房房款就直接转为新房首付款;若不接受,新房认购金可全部退还。

不断完善,政策跟着市场走

今年6月,启东市出台《商品住房“以旧换新”实施方案》。记者注意到,此次出台的《实施方案》与2月的《试行方案》相比,对旧房房龄、旧房抵款、套数等都做出相关政策调整。如:房屋建成日期由2004年1月1日之后调整为2000年1月1日之后;收购住房置换总价不高于所购新房总价的60%调整为不高于80%;并增加了直系亲属二代名下持有房源可

2套换1套的内容。

“商品房‘以旧换新’大家都是摸着石头过河。”钮向东表示,很多政策都是在实践中了解市民、市场的实际需求,再做出相应调整。因部分小区是“期房”,为方便参与“以旧换新”的市民生活,城投已对旧房租金进行同步评估。若参加置换的市民选定房源还未交房,可以选择支付租金,继续住在原有房屋中,5个新楼盘,除指定房源外,其他房源均可按房屋备案价的“88折”置换,若房源现行销售价低于“88折”的,则按该房源现行销售价置换。

回收的旧房又有什么去处呢?记者了解到,大部分旧房位于配套设施齐全的老城区,面积不大、生活便利,城投集团计划根据房源条件,作为人才公寓、廉租房出租,或作为安置房源,也可作为二手房销售。

“商品房‘以旧换新’如果要进一步激活市场,满足市民实际需求,促进房地产市场进一步平稳健康发展,需要多措并举鼓励市民积极参与。”叶华说。今年6月,启东城投集团自建的“房产超市”成立,将开发的新房、收购的旧房一并纳入,为收购的旧房提供了租售展示渠道。启东市住建局正在与金融和房地产经纪平台对接,后续将建立网上“换新购”服务平台,启动“联合帮卖”模式,更进一步推动商品住房“以旧换新”。

本报记者 袁晓婕



海门法院院长“无纸化”集中开庭 6起危险驾驶案1小时审结

本报讯(通讯员孙浩然 记者王玮丽)昨日,海门法院党组书记、院长杜开林集中开庭,审理了6起危险驾驶速裁案件。不同于以往的刑事审判,这次庭审审判桌上不再有厚厚的卷宗,采用的是“无纸化”审理方式。

庭前,起诉状及相关证据材料均已通过“政法协同办案”电子系统一键接收。庭中,杜开林操作电子设备,细致审阅电子卷宗。公诉人通过电子屏幕翻阅证据材料,大大提高了举证、质证效率。书记员通过“讯飞语音识别”系统协助庭审记录,并将笔录同步更新至各方电脑终端,被告人可以通过电子屏幕实时查看清晰准确的笔录内容。

在审理过程中,杜开林按照“提速不减质,简化流程不减权利”的要求,详细询问被告人对指控事实、罪名、量刑建议以及适用速裁程序的意见,认真听取了各被告人最后陈述后依法作出判决。

庭后,被告人以电子签名的方式确认庭审笔录,随后笔录即时归入电子卷宗。仅用1个小时,6起案件全部审理结束。

随着“无纸化”审理工作向纵深推进,海门法院将不断强化技术培训和设施保障,推动“无纸化”庭审新模式全覆盖,促进信息技术与审判工作深度融合,为群众提供更加公正、高效、便捷的司法服务,为建设法治社会、维护社会公平正义贡献更大的力量。



安全使用电动自行车 七个“严禁”要牢记

日前,全国电动自行车安全隐患全链条整治工作专班公布了7月全国电动自行车火灾统计数据。数据显示,7月1日至7月31日,全国共发生电动自行车火灾1402起。电动自行车安全使用,请牢记七个“严禁”。

严禁购买不合格电动车及配件。不合格、非标或超标的电动车、电池、电线、充电器,会增加火灾风险。严禁擅自改装。擅自改装电池、加装音响、照明等,容易造成线路超负荷、引发火灾,擅自解除电动车限速会导致交通事故风险增加。严禁不按规定停放。严禁在未落实防火分隔、监护等防范措施的住房、地下车库和地下室、半地下室内存放电动自行车。严禁在非规定区域充电。严禁在人员密集场所和住宅建筑物的公共门厅、疏散通道、楼梯间、架空层、安全出口等公共区域充电,不能将电池带回家充电。严禁“飞线充电”。严禁采用私拉电线、乱装插座等不符合消防技术标准和管理规定的方式为电动自行车充电。严禁在易燃品附近充电。电动车充电要远离易燃可燃材料搭建的电动自行车停放场所和易燃易爆物品。严禁长时间充电。车辆应避免充电时间过长,整夜充电且无人看管,一旦电池、电线等出现问题,极易引发火灾。(来源:国家消防救援局)



昨日,在如皋市如城街道孔庙社区新开张的“邻里爱心食堂”,社区志愿者为老年人送上可口的热汤。去年以来,如城街道多家社区建起“邻里爱心食堂”,精心为老年人健康定制菜单,并通过创新经营模式,对六十岁以上老人提供午餐补贴。 吴树建 李玲摄

中办国办关于完善市场准入制度的意见

(上接A1版)对经营自然垄断环节业务企业开展垄断性业务和竞争性业务的范围进行监管,防止有关企业利用垄断优势向上下游竞争性环节延伸或排除、限制上下游竞争性环节的市场竞争。加强金融行业准入监管。前瞻性部署新业态新领域市场准入体系,更好促进新质生产力发展。

三、合理设定市场禁入和许可准入事项。需要实施市场准入管理的领域,确有必要可依立法制定市场禁入的措施,或者采取行政审批和限制经营主体资质、股权比例、经营范围、经营业态、商业模式等许可准入管理办法。对市场禁入事项,政府依法不予审批、核准,不予办理有关手续,坚决查处违法违规进入行为。对许可准入事项,地方各级政府要公开法律法规依据、技术标准、许可要求、办理流程、办理时限,制定市场准入服务规程,由经营主体按照规定的条件和方式合规进入。对未实施市场禁入或许可准入但按照备案管理的事项,不得以备案名义变相设立许可。

四、明确市场准入管理措施调整程序。市场准入管理措施新增或调整前,行业主管部门应按照“谁制定、谁负责”的原则自行开展必要性、安全性、有效性评估,评估通过后,依照法定程序提请制定或修订法律法规规章等。可能造成经济运行发生重大风险的,经报党中央、国务院同意后,可采取临时性市场准入管理措施。

五、加强内外资准入政策协同联动。加强内外资准入政策调整协同,在不减损现有经营主体准入机会的前提下,坚持国民待遇原则。对外资放开准

入限制的,对内资同步放开;在不违反国际协定和承诺的前提下,对内资设定准入门槛的,对外资同步适用。鼓励海南自由贸易港、自由贸易试验区等有条件地方探索更加安全、便利、高效的内外资准入协同模式。

六、有序放宽服务业准入限制。对不涉及国家安全、社会稳定,可以依靠市场充分竞争提升供给质量的服务业行业领域逐步取消准入限制。对涉及重要民生领域的教育、卫生、体育等行业,稳妥放宽准入限制,优化养老、托育、助残等行业准入标准。清理不合理的服务业经营主体准入限制,破除跨地区经营行政壁垒,放宽服务业经营主体从事经营活动的资质、股权比例、注册资金、从业人员、营业场所、经营范围等要求,不得在环保、卫生、安保、质检、消防等领域违规设置准入障碍。推动市场准入相关中介服务事项网上公开办理。

七、优化新业态新领域市场准入环境。聚焦深海、航天、航空、生命健康、新型能源、人工智能、自主可信计算、信息安全、智慧轨道交通、现代种业等新业态新领域,按照标准引领、场景开放、市场推动、产业聚集、体系升级的原则和路径,分领域制定优化市场环境实施方案,推动生产要素创新性配置,提高准入效率。用好先进技术应用推进中心和各类科技成果转化等创新平台,畅通产业体系、创新资源、资本要素、应用场景、制度政策等,因地制宜加快发展新质生产力。实施前沿技术领域创新成果应用转化市场准入环境建设行动,率先推动海陆空全空间智能无人体系应用和标准建设,加快构建绿色能源等领域准入政策

体系,积极扩大数字产品市场准入。选取电子信息、计算科学、深海、航空航天、新能源、新材料、生物医药、量子科技、现代种业等领域,推动重点企业、研究机构等创新单元和有关单位建立相关领域全球前沿科学研究协同模式,积极参与国际市场准入规则 and 标准制定,推动重点领域创新成果便捷高效应用。

八、加大放宽市场准入试点力度。围绕战略性新兴产业、未来产业重点领域和重大生产力布局,以法规政策、技术标准、检测认证、数据体系为抓手,更好促进新技术新产品应用,选择重点地区开展放宽市场准入试点,分批制定和推出放宽市场准入特别措施。抓好已部署的放宽市场准入特别措施落地实施,做好政策评估。实施效果好的地区,可推出新一批特别措施;具备复制推广条件的特别措施,可在更大范围推广应用。

九、抓好市场准入制度落实。全面开展市场准入效能评估,优化指标体系,注重发挥第三方机构作用,确保评估过程公开透明,评估结果客观合理,鼓励地方结合实际加强评估结果应用。对地方违背市场准入制度情况进行排查,发现一起、管够一起,有关情况纳入全国信用信息共享平台和全国城市信用监测范围并向社会通报。建立与市场准入相适应的监管模式,提升市场监管监管能力和水平,推动形成政府监管、企业自觉、行业自律、社会监督的格局。

十、强化组织实施。各地区各有关部门要把思想和行动统一到党中央决策部署上来,完善工作机制,加强组织实施、跟踪评估、总结反馈。重大事项及时向党中央、国务院请示报告。



食品过期变质要严查 违规张贴行为须严惩

■受理情况

8月12日至19日,市12345在线平台共收到企业和群众诉求33735件。尚贤人才热线受理诉求47件,在线解答率76.59%;“一企来办”企业服务专线受理诉求298件,在线解答率50%。

■诉求热点

公众反映较多的诉求是:社会保险9107件,占比26.98%;消费维权3314件,占比9.82%;住房保障2407件,占比7.13%;劳动纠纷1405件,占比4.16%;交通出行1165件,占比3.45%。周环比上升的诉求有消费维权、住房保障,周环比下降的诉求有社会保障、交通出行等方面。

诉求热点反映的主要问题具体如下:

一是在消费维权诉求上,主要涉及商品质量纠纷和服务质量纠纷。商品质量纠纷主要反映食品过期变质、网购商品以次充好等方面的问题;服务质量纠纷主要反映餐饮住宿、美容美发等行业的问题。

二是在住房保障诉求上,主要涉及物业管理和房屋交付。物业管理主要反映入户防火门更换、架空层改造等方面的问题;房屋交付主要反映新房质量、延期交付等方面的问题。

三是在劳动纠纷诉求上,主要涉及薪资拖欠和劳动权益。薪资拖欠主要反映工程建设、加工制造业等方面的劳资纠纷;劳动权益主要反映离休退休、工伤认定等方面的问题。

■一周有话说

违规小广告一直是文明城市长效管理中的顽疾,不仅“污染”公共设施,损害城市乡村形象,其虚假内容可能直接损害群众利益。建议属地政府切实强化主体责任,加大巡查力度,加强对重点区域进行巡查,对违规张贴行为,第一时间制止并清除;同时,建议相关执法部门,对涉及违法违规的小广告提供方、受益方从严执法;基层单位要积极开展沿街商户开展“门前三包”责任制宣传教育,呼吁广大市民对乱贴乱涂广告行为,敢于当面制止、纠正,对不听劝阻的,及时向城管、公安等部门举报,发动群众力量共同维护街区靓丽“素颜”。

大众燃气主动对接精装房交付标准 已配套安装燃气表5308户

本报讯(记者蒋娇娇 通讯员朱余水)20日,大众燃气工程公司管道安装工程阮昌健正在位于市北新城附近的首开·安澜如院9幢安装智能燃气表。记者了解到,大众燃气公司在原有配套服务基础上,为精(全)装修业主使用燃气开启便捷通道。截至目前,已为璀璨花苑、龙腾嘉苑等13个小区5308户(套)精装房配套安装了燃气表。

《南通市市区新建成品住宅室内装修管理办法》要求新交付的楼盘须以精(全)装修作为交付标准,大众燃气公司主动跟进,在原有配套服务基础上推出集中安装燃气表,使精(全)装修业主入住就能方便使用燃气。

大众燃气工程公司制定了适合我市规定且符合燃气相关规范的精装修房室内燃气表安装管理办法,明确统一流程、服务标准、安装细节,积极主动对接房产公司的交付需要,从原来只先配套燃气立管到如今提前完成燃气表安装,提升房产配套品质。



坚持品质第一、走精品路线—— 通州神韵葡萄赛场市场双获利

“今年的‘妮娜女皇’上色明显好于去年,口感也不错。”8月20日,位于通州区十总镇的南通神韵葡萄园宣布开园采摘(下图),园内一串串鲜红的“妮娜女皇”葡萄在绿叶的衬托下,显得分外好看。

“我2021年开始种葡萄,有‘妮娜女皇’、园红玫、阳光玫瑰3个品种,共33亩,今年进入丰产期。”葡萄园负责人陈志华坦言种葡萄很辛苦,“我们一开始就坚持走精品果路线,不仅请区农业部门和南通科技职业学院的老师来指导,还投入成本引入了碧护生态综合技术。从土壤施肥,到葡萄长出叶片,结出果实,直至最后采摘,每个环节都不敢松懈,几乎全年无休。去年,我们培育选送的园红玫和‘妮娜女皇’,分别在长三角地区和省级比赛中获得金奖。”

“妮娜女皇”被称为葡萄中的“爱马仕”,目前500克“妮娜女皇”的市场售价不低于60元。记者在葡萄园看到,土壤上整齐铺设着白色的反光板。通州区作栽站站长吴永军解释,“妮娜女皇”成熟后,果实呈粉红或鲜红色,铺设反光板是为了让阳光反射,使得葡萄上色均匀。“种植‘妮娜女皇’有一定的技术难度。尤其是上色,是该品种种植的一大难题,前期施有机肥、后期施钾肥,有一步做得不到位,都会影响果品质量。”吴永军指着一片肥厚的葡萄叶说,“从葡萄叶片的长势就可以判断葡萄的长势。叶片越肥厚说明它接受的光合作用越强,葡萄的糖分积累会更快,风味也比较容易出来。”

葡萄园刚开园采摘,陈志华已经接到不少老客户的预订。她表示,从产品获奖到市场获利,自己依靠的是葡萄的质量。

通州区的葡萄种植面积有13000亩,预计年产量约两万吨葡萄。鉴于目前阳光玫瑰价格下降的现实情况,吴永军建议广大葡萄种植户,还是要把葡萄品质放在第一位,“品质差的阳光玫瑰500克只能卖5元钱,品质好的能卖到35元。大家要通过提升品质、引进新品、打造品牌等方式,探寻葡萄产业新出路”。

本报记者 黄艳鸣

