

南通徐州等地开启房产“以旧换新”

有啥条件？能大范围推广吗？

今年以来，随着房地产市场供求关系变化，包括山东淄博、济南、青岛，江苏南通、徐州，浙江宁波、丽水等地在内的多个城市开启房产“以旧换新”活动。

换房需要什么条件？鼓励购房“以旧换新”，对于释放改善性购房需求能起到多大作用？



山东省淄博市住房以旧换新方案 视觉中国 供图

市场新风 多地推出房产“以旧换新” 在实施层面效果差异大

住房“以旧换新”是指房地产开发商或政府机构等通过收购、置换、补贴等方式，鼓励和帮助已有住房的居民卖旧换新。具体如何操作，不同城市、不同楼盘并不相同。以江苏南通主城区为例，居民可以和房地

产企业签订认购意向书，并在一定期限内锁定新房房源，待经纪公司售出旧房后，房款抵作购买新房的首付；如在期限内旧房未能售出，居民可解除认购意向书并无需承担违约责任。南通市住建局局长王开亮表示，出售旧房日期与购买新房日期相差365日内的，还将额外进行补助。

除了类似南通这种由购房者、开发企业以及经纪公司组成的三

方合作模式，浙江宁波房地产业协会近期推出“焕新购”服务，让购房者和房企二者之间直接签署协议出售二手住房、换购新建商品住房。江苏太仓则要求将本人名下符合条件的普通商品住房按照相应规则出售给指定的国资公司，并购买国资公司指定的新房。同时规定，一套存量商品房只能置换一套新建商品房，且存量商品房置换总价不得高于所购新房总价的60%。

据不完全统计，截至目前，已有徐州、淄博、南通、济南等10多个城市陆续推出了“以旧换新”活动。那么，效果如何？记者走访多地发现，在实施层面效果差异很大。山东济南某楼盘销售处工作人员表示，“以旧换新”政策推出以来效果不错，已经有多起成交案例。“先选一个楼层，价格谈好后交3万元意向金，资方再沟通您房子的价格，谈妥后我们再支付老房子房款，购房者把房款转到我们这边来就可以了，剩下的差价一次性付款或贷款都行。”部分城市房产中介机构的工作人员告诉记者，政策刚出台前几天咨询的人比较多，基本上都是有改善性住房需求的客户，不过政策效果还有待观察。

专家观点 促进释放改善性住房需求 目前大范围推广并不现实

对此，上海易居房地产研究院副院长杨红旭坦言，二手房中介在推荐这些置换者的房源时，买家的积极性依然不是很高，市场大环境还是决定了市场交易的诸多环节。

浙报传媒地产研究院院长丁建刚认为，购房“以旧换新”和普通二手房销售有一个重要区别，“以旧换新”对旧房的出售有“兜底机制”，这使得换房的确定性增加，对于改善性住房消费需求释放有积极作用。“和普通二手房交易相比，它能够快速成交，因为挂在普通二手房市场上可能几个月都无人问津。现在腾出了‘房票’，拿到了资金，对于这些人是一件好事情。”丁建刚说。

记者梳理发现，当前鼓励购房“以旧换新”的城市大多是二三线城市，并没有一线城市的身影。那么，这样的做法有可能在更多城市推行吗？中国城市经济学会房地产专业委员会专家委员张化学认为，当下消费者对于住房的要求已经从“有没有”转向“好不好”。

·短期来看，“以旧换新”政策有利于畅通一、二手房链条，提高楼市活跃度；

·但住房的“以旧换新”比起家电、家具等各方面操作难度要大很多，目前大范围推广并不现实。未来，或许有更多城市参与，促进改善性住房需求进一步释放。

据中央广电总台中国之声

上百道工序全手工，一年仅斫一张琴

小伙坚守十年，传承千年斫琴手艺

人物新闻

古琴制作也叫“斫琴”，这是一门传承千年的老手艺。近日，现代快报记者了解到，苏州常熟有个90后小伙顾侯帆，从小就爱和传统文化打交道，已经坚守这门老手艺十年。身为斫琴师，既要像木匠那样会刨锯，又要跟油漆工一样会刷漆，平时还要不断地读书看书，但十年来，顾侯帆对此乐此不疲。

现代快报+记者 徐晓安
受访者供图(除署名外)



顾侯帆在刷漆

因为热爱传统文化，电梯销售转行斫琴

顾侯帆设在家里的工作室，面积不大，却五脏俱全，墙上挂满了各种样式的古琴，老木头窗户，斑驳的木门、桌椅，各种字画……透过每一样东西，都能看出顾侯帆对于传统文化的热爱。

“外婆喜欢写写画画，爷爷喜欢看书、弄盆景，而我自小就爱跟老人家打交道。”得益于浓厚的家庭文化氛围，顾侯帆从小就对传统文化感兴趣，儿时就学会了二胡、笛子、篆刻、书法，后来又迷上了古玩收藏。如今他的很多收藏，基本都是学生时代得来的。

2013年，一次偶然的机会，顾侯帆接触到了古琴，便被它深深吸引。“在此之前，我就是个电梯销售，学的是工商行政管理，家人希望我有个体面又稳定的工作，并不支持我做琴，认为这只是日常生活解闷用的。”为此，顾侯帆还和家人大吵一架。

但顾侯帆还是选择靠着三年从事销售工作的积蓄，买木料、买刨子、买书籍……敢想敢做，带着热情和冲劲踏上斫琴之路。不过，古琴没有统一的尺寸、比例标准，又没有师傅带领，顾侯帆只好一边查阅书籍一边四处奔波请教。“还有地方政府的扶持、相关政策的出台，让我全心开展古琴文化的研究工作，一直坚持到现在。”

上百道工序，磨炼技巧也考验身体

顾侯帆的制琴工具，仅刨子就有30多种，凿子70余把，还有各种大小的锉刀、砂纸。古法斫琴，不仅工序复杂，制作周期漫长，还考验斫琴师的审美、古琴弹奏的功底。“面板上所有的线条、弧度，都得靠刨子、铲子、锉刀一点点打磨出来。”顾侯帆说，比例稍有失调，会影响音色等多方面。“之后还有挖槽腹、合琴、裹布、刮灰、定徽、点螺、髹漆等上百道工序，花一年多时间才能制作完成。”

其中，髹漆作为古法斫琴中的重要一环，使用的天然生漆是世界公认的“涂料之王”。古琴能够历经千年不腐不朽，正是依赖其特殊的构造和漆胎工艺。“生漆必须要在潮湿高温的情况下才能干燥，又是极易让人过敏的涂料，有的人接触后，严重的要生疮溃烂。刮一遍漆，等一个月风干，这个苦要反复吃。”

制作古琴说难不难，会木工活的都能做，但是要做得好，每一步都有学问。同时，好木料可遇不可求，每一刀下去都得慎之又慎。“古法制作的古琴音质独一无二，使用寿命更长，这也是坚持的意义。”顾侯帆说。

“先把传承做好，再去谈创新”

“古琴很有讲究，长度讲究三尺六寸五，代表的是一年365天；面板上的13个徽位，寓意是一年有12个月加一个每四年农历出现的闰月。”只要谈及古琴，顾侯帆便滔滔不绝，背后的历史、文化、来历都能

一一道出。“不仅如此，你看古琴的形态，面是圆的，底是平的，代表天圆地方。还有琴额、琴肩、琴腰……都是有寓意在里面的。”

要想学好斫琴这门手艺，得学好古琴文化。十年来，顾侯帆不断买书“充电”，从各类古籍中汲取灵感。“也有人来跟我学，但是做了一两个月就‘跑’了，因为难以坚持。”顾侯帆自嘲道，斫琴并没有想象的那种体面，需要跟木匠一样去刨锯，又要跟油漆工一样蓬头垢面地反复刷漆，更要不断读书，“没办法，老手艺就是这样。”他说。

别名琴川的常熟，被称为“中国古琴之乡”，因虞山琴派名扬海内外。不过，如今在常熟，学习弹琴的人虽多，但能沿用古法技艺制作古琴的人却屈指可数。顾侯帆坦言，据他了解，如今能坚持研究古琴文化并传承斫琴这门手艺的，包括他在内，常熟只有三个人。“所以我要做的，就是好好研究古琴，将它断档的历史重新发掘、整理、复原，这个做好了，才能去谈下一代的传承创新。”顾侯帆说。



斫琴工具



挖槽腹



外形雕刻



工作室墙上挂着各式古琴
现代快报+记者 徐晓安 摄