

旧房换新房、小房换大房、无电梯房换有电梯房—— 换房，能否激发楼市热情

本报记者 王 岚



庄家 绘

房的需求也是不同的，正因为这样，这个改善性群体潜力巨大，值得好好挖掘。”业内人士说，比如随着经济状况的改善，有些家庭想旧房换新房、小房换大房；随着年龄的增大，上下楼日益困难，无电梯房的想换电梯房。但大多数改善型置业者必须卖掉旧房才能购新房，因为他们或许首付的困扰，或许受第一套房贷的限制。

去年12月中旬，在宁波国际会展中心举办的“宁波首届换房博览会”，瞄准的就是这样一个改善性群体。记者了解到，该展会意在搭建一个平台，突破原有换房模式下资金瓶颈，提供买新、卖旧同步整体解决方案。

实质是融资创新

从展会本身看，其最大亮点是“旧房我来收”，即由第三方评估机构

为换房者的旧房估值，主办方提供收购、包销、代销、融资服务，同时购房者也可通过平台选购新房，从而实现“换房”。

记者了解到，从实际操作看，该平台提供的服务可分三种：一是办理“换房宝”筹措首付款。所谓“换房宝”，实际上是由地产机构、评估机构、信用担保机构、金融机构联合组建的交易平台。购房者只需凭旧房房产证，在不出售旧房情况下获得首付款支持。二是为旧房换新房、小房换大房、无电梯房换有电梯房。在这种情况下，旧房进行市场估值，协议作价（指新房旧房的房款做同额度抵扣）后100%抵扣新房房款，余额部分采用现金或按揭支付。三是旧房由平台负责包销。

“从本质上讲，我们就是要将独立经济利益的合作伙伴整合成一个为客户服务的系统，形成一条富有竞争力的产业价值链。”主办方相关负责人表示，平台将逐步合并开发商、金融机构、二手中介、家装行业等各种优质资源，为房企和购房者双方提供服务。

形式将日趋多样

事实上，“换购”概念并不新

鲜。“换购”的初级形式为“房产置换”。一直以来，在住房二级市场交易中，就存在置换交易形式。“置换交易是一种特殊形式的房屋买卖，其特殊性在于它可保证买卖行为的同时进行，也就是说房屋置换服务是买和卖的双向服务，一次置换成功，相当于两次交易。”市房产交易中心业内人士介绍，按照相关规定，双方只需根据房价的差额缴纳相应费用，因此能省不少税费。“但实际操作中，因为交易双方需求匹配难度极大，该类交易量很少，且基本发生在亲戚与熟人之间。”

这一说法也得到了21世纪不动产宁波立得房产的证实。“我们开展的业务也包含了置换服务，但还没有成功案例出现过。”立得房产营销总监白文欣说，但他们从未停止过如何将“置换”这一交易形式做大的思考。去年9月份，立得房产推出了宁波首家新楼盘超市“立得周六展”。目前，展会汇集的楼盘已有50余个，方便购房者一站式看房、选房、买房。“长期以来，我们积累了不少的二手房客户，开一站式新房超市，也是想使房源信息更加丰富、对称，进一步服务客户，使他们的卖房买房都通过我们中介服务得以实现。”白文欣说。

“不文明档案”不能只针对游客

毛建国



文明旅游问题引起各方关注，但文明旅游还没有成为广大游客的普遍习惯，也没有成为旅游经营者的自觉倡导。在江西南昌召开的全国旅游工作会议上，国家旅游局局长李金早表示，治理旅游市场秩序问题将打出组合拳，包括分级建立游客旅游不文明档案（1月16日《人民日报》）。

文明无小事，小事需文明。一直以来，各种旅游不文明现象层出不穷，一杯开水引发一场冲突，一次事件影响一国形象。建立游客旅游不文明档案，算得上是遏制旅游不文明现象的有力举措。不过，在笔者看来，矛头只对准游客有失偏颇。

当前的旅游不文明现象，看似集中在游客身上，其实旅游经营者也脱不了干系，有着千丝万缕的关系。比如经营者服务不规范，结果游客一肚子怨气，这时碰到“火星”，会发生什么可想而知。更有甚者，有的经营者态度恶劣，甚至旅游欺诈，而游客投诉又得不到及时回应，也容易造成行为变形。这种情况下，把责任完全归咎于游客，就难有说服力。

旅游文明是个宏大话题，既受社会文明个人素质影响，也受市场环境制约。建立游客旅游不文明档案固然必要，但不是灵丹妙药，不能指望“档案一出，乱象皆除”。而是要下定决心，在努力提升社会文明和游客个人素质的同时，切实解决市场秩序问题，率先补上旅游经营这块短板。

上海游客将来甬“好白相”

鄞州农家乐“攀亲”上海旅行社

本报讯（记者朱军备）近日，上海快乐旅游联合体的53家旅行社老总考察了鄞州区的农家乐，并有五六家旅行社与鄞州农家乐达成合作意向。近期，尤其到春季，上海游客将会到鄞州的农家乐吃农家菜、住农家屋。

鄞州区已有市级农家乐19家，资源好，产品多，服务周到，但还没有被上海旅行社所了解。去年11月，市农办曾邀请上海50多家旅行社老总来甬考察宁波的农家乐。这次，鄞州区农办再次邀请上海旅行社的老总前来深入考察。从14日开始，上海旅行社老总们先后考察了浙东大竹海、龙观精品线、鹤溪森林农庄、横溪精品线、天官庄园、东吴精品线、鹰龙海畔、天地生态农庄、耕泽院等农家乐。“原来以为农家乐设施简陋，这次来了以后刮目相看了。”上海一家旅行社老总说。

据悉，上海快乐旅游联合体共有300多家旅行社。这次前来的53家中有上海“申花国旅”、“国旅国际”、“康辉国旅”、“金路国际”等知名旅行社。鄞州区也为上海游客“量身订制”了四五条“两日游”的线路，符合上海市民休闲、度假、养生的需求。

为爱奔跑吧



前天上午，海曙安丰社区在玫瑰苑广场举办“奔跑吧，family”亲子活动，呼啦圈、夹弹子、跳绳……通过小宝宝和父母互动，让孩子体验游戏带来的快乐，增进亲子关系，丰富社区文化生活。（艾峰 摄）

塘溪上周村村民出资续修宗谱

续修的周氏宗谱存入鄞州档案馆

本报讯（通讯员孙晓红 戴庆来 记者王佳）近日，鄞州区塘溪镇上周村向档案馆捐献新续修的周氏家族宗谱一套，共计11册。据悉，此套宗谱是由上周村村民自主出资续修的。2011年10月，上周村在时任宁波市文联副主席周静书的指导下，由周安慈等5位热心村民自愿成立周氏家族宗谱编写组，开始续修周氏宗谱。他们向上周族人发放采访表，经汇总、分类，再着手编写。由于现今上周族人散居全国各地，也有迁居海外的，查找编写有一定的难度。经过3年的努力，续修的周氏家族宗谱汇编成册。据村主任周根岳介绍，此次续修的宗谱中，详尽记载了高祖、子孙分支，生卒、聘娶、墓葬等情况，更有世赞、后传、颂扬优良品德、表彰好人好事，让后世仿效。

据了解，此次上周村周氏家族宗谱重修，突出了家规家训，注重立言立德立行，告诫子孙后代自觉修身立志，多做为国为民有益之事。

700吨重物一把抓起

宁波造出省内最大吨位的起重机

本报讯（记者易鹤 实习生魏佳枫）记者近日从市有关部门获悉，由宁波市凹凸重工有限公司自主研发的ME（350t+350t）通用门式起重机通过国家级型式试验，拿到投产使用“通行证”。

ME（350t+350t）通用门式起重机是目前浙江省吨位最大的门式起重机，最大起重量为700吨，能够一把抓起3000头成年猪。这个“大力神”的能耐还不止于此，由于采用了全变频PLC控制技术，以及超载保护、故障报警显示、激光测距等国内外先进技术，它能敏锐地感知起重过程中的细微变化，“从日常生产运营到故障分析、数据采集，全部实现智能化。”凹凸重工相关负责人说。

江东新三板上市企业实现零突破

本报讯（记者易鹤）日前，宁波畅想软件股份有限公司正式获得在全国中小企业股份转让系统（新三板）挂牌的批复，成为江东第一家在新三板上市的企业，也是首个外贸软件行业成功上市的企业。

宁波畅想软件股份有限公司创建于2001年，是一家立足于外贸信息化领域，面向外贸进出口、工贸一体化行业的外贸ERP系统软件运营商，已拥有上海、杭州、南京、广州、天津等十余个分支机构及代理商，有客户5000余家。

“新大树”免费拍摄全家福



新春将至，近日，大树开发区举办“真情送温暖，点亮微心愿”活动，为33个“新大树”家庭免费拍摄全家福，并以此感谢他们对大树开发建设作出的贡献。活动结束后，每个家庭将得到所有拍摄底片和22寸全家福一张、一本10寸水晶册留作纪念。因为摄影师在为“新大树”拍摄全家福。（张露露 张英 摄）



修明清古建 展千载辉煌

昨天下午，由千年古村发展村落的象山县西周镇儒雅洋村文保点，施工人员在修繕明清时期古建筑的雕花。前年开始，该县启动古村古建筑维修工程，计划用3年时间，以黄埠、东陈、溪里方、儒雅洋等四大历史文化名村为重点，对象山具有历史价值及有代表性的古民居进行修缮维护。（徐能 陈光曙 董爱民 摄）

5500户居民不再摸黑上楼

江东400个“黑楼道”装上照明灯



本报讯（记者项一嵌 江东记者站张绘薇 杨磊）家住江东区明南社区76弄2号楼道的宋巧云老人没想到，家门口黑了十几年的老楼道还能亮起来，摸黑上楼的日子终于成为过去时。“有了楼道灯，晚上出门上下楼，不用担心看不清而崴脚摔跤了。”宋巧云欣喜地说。

楼道里没有照明灯是不少老旧小区居民的“闹心事”。去年，江东区为辖区部分老小区的400余个“黑楼道”实施了“亮灯工程”，受益居民达5500户，成为打通联系服务群众“最后一公里”过程中，一项深受居民欢迎的惠民举措。

江东区明楼街道的明南、明东两个社区都是建成20多年的老小区，由于建造时没有设计楼道灯，加之后期缺乏相应资金，300多个楼道长年无灯。上下楼居民撞个满怀，楼上住户把楼下住户自个儿安装的触摸灯按坏引起纠纷，老人摸黑爬楼时不慎崴脚摔伤之事屡有发生，居民们感慨，楼道里黑漆漆的日子真不好过。

从去年10月份起，江东区一一排摸了明南、明东社区内所有“黑楼道”，根据安装需求建立了“亮灯档案”。

“亮灯工程”费用谁来出？经过江东区住建局、民政局、明楼街道、社区等单位多方商讨，社区业委会代表大会投票决定，“亮灯工程”所需的安装费由小区公共维修基金开支，工程通过公开招标后全面实施。

采用“世界咖啡馆”的新型讨论形式，来自海曙区33个社区的50多名社工参与了讨论。

据介绍，“世界咖啡馆”实际上是“开会”的一种特殊形式，大家分桌而坐，身份平等，一边喝咖啡一边发言，讨论一段时间后，嘉宾打散，

到另一桌进行讨论。

当天上午，当记者走进这次沙龙现场——海曙区社会组织服务中心二楼时，只见现场布置得像咖啡屋一样，5张桌子上有桌布、咖啡，参与沙龙的社工6个人一桌坐在一起探讨。一轮讨论之后，社工们便换到别

引入“世界咖啡馆”形式 海曙区首次社工沙龙举行

的桌子，继续跟另外的人讨论。社工们先后对“你希望得到怎样的社会工作专业培训？”“如何解决专业服务和社区行政服务之间的矛盾？”“推进社区社会工作，你准备组建怎样的专业社工团队？”“你在开展社会工作专业服务时希望得到怎样的督导服务？”“你认为怎样的社工待遇才是合理和吸引人的？”等5个议题进行了轻松的探讨。

“我们在调研中发现，很多社工工作压力很大，通过‘世界咖啡馆’的形式，让社工在轻松的氛围中发出真实的声音，减轻工作压力并提高业务水平。”海曙区民政局负责人说。