

淄博又出大招 房子可以“以旧换新”

实际上类似于“连环单”，依旧需要像购买新房一样注意风险

近日，淄博发起了“以旧换新”购房活动，引起了业内关注。据悉，该活动由淄博市房地产协会和淄博市房地产经纪与评估协会联合发起，“以旧换新”活动的核心概念，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。同时，凡在淄博具有出售自有住房，购买新房意愿的群众，均可参与“以旧换新”。

“电话快被打爆了”

家住淄博张店区，从事餐饮行业的赵新德告诉记者，自淄博推出“以旧换新”购房活动后，他第一时间咨询了相关信息。赵新德和父母及两个孩子，一家6口居住在一个老旧小区的小三居里，房子不到80平米，随着孩子日渐长大，居住环境显得越发局促，他们一直想要换一套更大、更新的房子。然而，受限于预算，他们无法在同地段购买新房，只能寄希望于用市区的老房子置换一套郊区的新房子。但即便如此，他们的换房计划并不顺利。由于当前楼市不景气，他们挂出去的房子一直没有卖出去，因此不敢也没有条件购买新房，他们担心交了定金后一旦旧房没有及时卖掉，就会面临断供风险。鉴于此，赵新德决定参加“以旧换新”购房活动，希望能通过这个机置换到一套不错的新房。

“以旧换新”购房活动基本流程为：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后，意向客户前往与房地产经纪机构合作



淄博张店区

的新房楼盘选定新房，并与房地产开发企业、房地产经纪机构签订三方协议，并交纳新房意向定金。之后，房地产经纪机构对意向客户的存量住房进行查证、验房、实勘等。同时，为了加速存量购房售出进度，开发商会支付一笔营销费用给经纪机构，用于旧房的售前装修、保洁和制作短视频等宣传活动，经纪机构将在协议期限内协助客户出售旧房。若存量住房在约定时间内售出，则购房群众按约定流程办理新建商品房购买手续，若期间无法卖掉，房地产开发企业按约定退还意向定金，营销费用则由开发商和经纪机构共同承担，购房者无需承担违约风险。关于这笔营销费用，根据房子情况，价格不一，大概需要

几万元。”李元说。据他了解，自“以旧换新”购房活动发起后，许多购房者表达了兴趣，关注度非常高，“电话快被打爆了”。



淄博张店区

实际成交量可能低于预期

事实上，淄博并非第一个提出“以旧换新”购房概念的城市。早在今年3月，深圳一楼盘推出了“以房换房”的活动，交换原则是以旧换新、等价交换、多退少补。该价值认定标准为：新房价格以项目现场公布为准，旧房价格以房产所在小区半年内成交的均价为准（若半年内无成交，以一年内成交均价为准）。不过，需要注意的是，该“以房换房”活动，是以开发商的公寓房换业主的住宅房，因此饱受质疑，更多地被认为是开发商花样促销的“噱头”。此后的8月5日，湖北省武

汉市江夏区也曾在其出台的《关于促进创新创业的若干措施》提到“以旧换新”，具体为在该措施发布之日起，出售自有住房，并在2023年12月31日前，在江夏

新房价格低一点”。

“以旧换新”仍需注意风险

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示，“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。他表示，考虑到二手房交易周期长，为了尽快出售房产，业主可以在价格方面做出一定让步。据知情人士介绍，为了更好推进“以旧换新”工作，淄博当地相关地产协会成立了专门的“以旧换新”小组，和有“以旧换新”的购房意愿的客户进行沟通。“我们会委托第三方评估公司对意向客户原有房产进行评估，也会和业主签订委托书，委托书中我们提供了18项免费服务，包含房屋的查验、保洁、基础维修、提供装修设计方案等。此外，为了提高旧房售出效率，我们还请了一些大V和我们一起卖。”该知情人士透露。不过，在北京金诉律师事务所主任律师王玉臣看来，“以旧换新”看似旧房换新房，实际上类似于“连环单”，卖掉老房购买新房，只是把中间的流程进行了简化，减少了交易成本和流程，但是本质依旧没变，依旧需要注意购买新房的常规风险。（应受访者要求，文中赵新德为化名）据《中国新闻周刊》

连麦咨询被自动扣费近2000元 38元买到“流年运势”报告 年轻人热衷“云算命”遭遇重重套路

最近，在很多年轻人中间流传着这样一句口头禅——“大事问八字，小事问塔罗，无事问星座”。随着年轻人对“云算命”的热衷，在网络上出现了大量从事此类业务的商家，他们假借“算命先生”“国学讲堂”“心理咨询”“测运势”等名号，以网站、APP、公众号甚至朋友圈为媒介吸引用户。记者调查发现，这些商家多是借此骗取钱财，然而，落入此圈套者不在少数，甚至有人“上钩”不止一次，落入更深的套路而难以自拔。

连线测运势，遇到忽悠算命主播

山东网民王女士怎么也想不通，自己怎么会相信并不专业的算命主播并为之付费。今年2月，工作、感情都不顺心的她下载了一款名为测x的APP，想找一下自己诸事不顺的原因，同时测一测自己的运势。

王女士告诉记者，她在测x APP“八字”版块找了一位五行达人帮自己测算八字，聊了十几分钟后，她感觉对方说的是套话，对自己没什么帮助，于是果

断终止了聊天。但过了一会儿，第三方支付平台却发来自动扣款46元的信息。之后，王女士又从测xAPP“广场”版块看见有直播间连麦功能，她点了进去连线咨询，然后主播借助八字、骰子、塔罗牌等一系列测算，说了一堆忽悠人的话，同样对她没什么帮助。于是，王女士下麦退出登录。不久，第三方支付平台再次发来自动扣款信息，这次扣了她1800多元。“我都不知道什么时候开通了自动扣费，而且还是‘免密支付’，扣费这么多，感觉自己被骗了。”王女士无奈地说。记者在手机上下载了该款APP，其这样介绍：“一款集星盘查询、星座运势、塔罗骰子、缘分合盘、在线咨询、星座交友为一体的工具社交类APP。”咨询分为普通的连麦咨询和1V1两种，普通咨询每分钟几元到十几元不等，观看直播的人都可以听到咨询内容；1V1服务同样是每分钟几元到几十元不等，但咨询内容仅双方可以听到。在该款APP上需要购买代币，一元等于一代币，在充值页面和购买付款时的页面上有一行灰色的小字“将根据所选方式实时结算”。也就是说，在这款

APP上，除非购买礼包，不然都是自动扣费，而且是按分钟数扣费。针对许多用户对平台“自动扣费”的投诉，其官方解释为：“免密支付是为方便用户使用，使用支付宝开通的功能，用户可自行选择是否开通。”

网页算命所生成报告一模一样

网页上也充斥着算命信息。去年底，就读于北京某高校的小郭收到一条短信，这是一个名为“灵机文化”的账号发来的。短信里写道：“郭某某，2023岁运交汇紫微星动，查看您的紫微流年报告，请点击某链接。”收到短信后，小郭在好奇心的驱使下点开了链接。据小郭描述，点开的一瞬间页面就弹出了一个“优惠券”，上面显示“恭喜你，被红包砸中，购买测算立减50元”。领取红包后，页面又出现了一个“30分钟倒计时”购买链接，催促他赶紧购买。点开小郭分享来的链接，记者同样也被“50元红包砸中”。记者浏览发现，网页中“算命”种类很多：“猜你喜欢”和“本周热门”两个版块是较为常见的“八字精批”“八字合婚”等；网页

下面还有“精品推荐”和“新品尝鲜”两类，“精品推荐”里有“命中贵人”“命中劫数”等，“新品尝鲜”里有“正缘塔罗”“九星三合演象”等。在“精品推荐”和“新品尝鲜”两类下面显示每一个测算项目的购买人数，如“八字姓名详批6381人已购买”“命中贵人7839人已购买”。小郭回忆说：“购买一个测算，原价是88元，用红包就是38元。我当时觉得不贵，也不在意结果，就买了流年运势报告。”“测算第一步，先输入姓名、性别、出生的年月日和具体时间。之后便是一段动画，显示测算的具体步骤：输入命主信息、安命宫、定紫微星、计算天干四化、分析流年机遇和运势变化。”小郭说，实际上，早在他出生前，家人便找人算好他的“出生吉时”，连他的姓名都是“算命大师”给起的。据小郭介绍：“最后是付款领取流年运势报告。页面还特意用浮夸的字体写着‘下一年，是你人生的关键期，把握命运转折，开启好运！’几分钟后，页面又弹出‘被7.6元红包砸中’。转到付款时，可以看到收款人名为‘枫颯师兄咨询’。”在他看来，付款后大约5秒钟便生成了运势报告，洋洋洒洒

几千字，但读下来并没什么重点，感觉除了套话就是模棱两可的话。小郭之后又算过几回，但收到的报告内容大同小异，甚至有时候一模一样。

平台须阻断封建迷信传播行为

对于网络算命的问题，泰和泰律师事务所高级合伙人、网络管理师朱杰认为，“云算命”本质上是披着互联网科技外衣、传播封建迷信的行为。朱杰说，这类“算命大师”学习了一些“销售话术”，然后通过大数据及心理暗示，使其“神意”与社会上大多数人面临的生活困境相符合，引发被算命者的同感，进而骗取被算命者的钱财。对此，中国政法大学传播法研究中心副主任朱巍说，平台应当对经营者的身份、销售产品或服务内容等进行核验并建立档案，对经营者进行动态监管，对于传播封建迷信非法牟利的经营者应当予以惩处，如下架服务、罚款、禁止再次入驻等；有关部门应当加强宣传，破解诈骗套路，打击不法人员。据《法治日报》