

青岛出招盘活旧房 政策春风暖新房

青岛“以旧换新”政策细则落地 拟收购二手住房1200套以上 支持百姓换新房

“以旧换新”政策迭代升级

4月16日，青岛市住房和城乡建设局、市财政局等6部门联合出台了12条楼市新政，旨在推动房地产业平稳健康运行。12条中，提到要提高住房“以旧换新”置换成效。即鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房推进以旧换新，打通二手房市场联动链条，让市民“卖旧更自如、置换更灵活”。

5月6日，青岛市住房和城乡建设局发布《关于进一步明确住房“以旧换新”实施步骤的通知》，换房人可以通过在线申报、收购洽谈、新房认购、旧房过户、新房网签、结果公示“六步走”的方式进行住房以旧换新。

顺利房屋咨询副总经理刘兴说：“旧房换新房，不仅省了中介费，还能拿到补贴和贴息。”以一套房龄12年的“套二房”置换申请为例，若符合条件，这套旧房将由平台公司按评估价收购，同时享受3万元的一次性财政补贴。如果置换新房时申请100万元贷款，还可获得每年2%的贴息优惠，5年累计节省利息10万元。其中，市级财政承担一次性补助，区级财政负责贴息。

据了解，“以旧换新”政策对交易标的设定了明确门槛，拟收购的1200套以上个人二手住房，房龄要在20年内、产权清晰、配套完善，且购房者购买的新房需满足面积和总价要高于旧房的条件。“有意向的可以到住建局官网‘住房以旧换新’专区注册登记，提交旧房屋产权和联系方式等相关信息后具体操作。”刘兴说。

部分板块去化周期缩短

青岛新荣房地产咨询负责人高程认为，此次细则发布是“以旧换新”政策的有效补充，对青岛楼市健康发展有积极意义。

锐理数据山东区域公司总经理刘元婧表示，“以旧换新”这一政策打通一二手链条，其通过“财政补贴+国企主导+市场运作”相结合的模式，或将在一定程度上激活存量房市场，促进房地产市场的活跃。

“就目前看，我市三四月份一系列的政策组合拳，对楼市起到了一定的推动作用。”

行业观察

4月份，青岛发布楼市新政12条，其中提出要提高住房“以旧换新”置换成效。随后该政策深化，即拟通过收购个人二手住房1200套以上，支持改善性需求，鼓励群众“卖旧房，买新房”。5月6日，“以旧换新”实施细则发布，意味着详细步骤“落地”。

业内普遍认为，三四月份以来，楼市新政利好不断加码，市场需求不断被激活。“以旧换新”以及其他楼市新政，叠加发力，对楼市健康平稳发展起到了积极“助推”作用。

刘元婧说。

市场情况也基本验证了业内人士的看法。

据青岛锐理数据统计，1—4月青岛共签约商品房20887套，约274.65万平方米，签约总金额389亿元，较去年同期套数下滑1.2%，面积和销售金额分别上涨1.2%和4.1%。前4个月商品住宅签约均价为14165元/平方米，同比上涨了2.9%。

从商品住宅面积区间方面来看，90—144平方米的住宅面积段，在当前市场上占据最高份额，其占比稳定在65%至80%之间。这一面积段主要涵盖刚改型和改善型住宅产品，已成为市场的核心需求，且表现稳定。

此外，一系列的新政也令部分板块去化周期缩短，市场焕发新活力。在去化周期方面，商品住宅市场的去化周期缩短至20.3个月，“其中，主城区的市南区、市北区、李沧区、崂山区，去化周期缩短至17个月，明显低于18个月风险警戒线。”刘元婧说。

李沧区去化周期为12.7个月。其中，东李、世博园板块随着森林公园、璀璨璟园等项目存量房源大幅减少，去化周期明显缩

短。目前，该板块的存量房源，主要集中在天麓湾和芳华地等项目。

据了解，作为刚需和刚改“新宠”的老四方板块，去化周期为14.9个月。随着城市更新步伐的加快，老四方板块房地产市场焕发新活力，新房供应量显著增加，不仅涌现出海信悦澜山等高品质改善型楼盘，更有中海云境、保利和颂、滨海国际中心等流量盘吸引关注，新盘还有清荷茗郡、通和悦章等项目。“其中，通和悦章，凭借超大尺寸阳台和高比例赠送面积，颇受青睐。国信和悦15—17层的小高层，容积率2.42，赠送尺度也很大，目前价格待定。此外，环海湾阁家滩地块、市北城发地块等预计也将在今年面市。”刘元婧说。

在板块方面，除世博园和老四方板块外，张村河由于地理位置优越且土地供应充足，吸引了众多开发商入驻，成为市场竞争的热点。该区域内主要包括有邻花园、和樾府、海信·君玺、海信·璟悦、海信·臻悦、崂山尚境等项目。

当前投资端需求退潮，自住客决策周期延长，而居民收入预期未明显改善，在一定

程度上制约购买力释放，4月青岛楼市降温，源于需求在一定程度上被“金三月”透支，以及新政策尚未完全传导到位。刘兴说：“尽管上月楼市并未出现传统意义上的‘银四月’，但1—4月份青岛楼市的表现，放到目前市场大环境下看，还是比较难得的。”

市场波浪状前行

今年以来，青岛楼市呈波浪状前行。高程分析称，一二月份表现平淡，三月份出现高涨，四月份回落，进入五月，市场再现上涨趋势，尤其是五一假期，购房热情明显“涨上来了”。

据了解，青岛部分项目热度普遍较高，比如，海信地产五一假期累计成交超过150套，每5组到访即成交1套，转化比“亮眼”，旗下的海信·君玺、海信·璟悦和海信·臻悦三个项目均保持较高热度。以臻悦项目为例，假期期间基本日均到访60至70组客户。市北区的中海寰宇时代·雲境，五一假期到访超300组，成交36套。青铁芳华地五一长假劲销5230万元，最多一天销售8套。海尚府销售经理表示，5月1日当天成交额3500万元。

据贝壳研究院统计，5月1日至5日，贝壳App青岛新房线上咨询量较去年同期增长20%，较4月均值上涨15%，青岛贝壳新房成交量较去年同期提升31%，较4月均值提升332%，其中小长假期间单日最高成交量194单，达到近半年的最高点。

项目的热销自然离不开政策的助力。

青岛崂山区某房产渠道经理表示，密集出台的楼市新政，对诸多项目尤其高端改善项目，起到了“临门一脚”助推作用，特别是对观望等待优惠政策的客群非常有效。

刘兴表示，目前包括“以旧换新”在内的系列的楼市政策，对5月份的青岛楼市将会带来新一轮契机，开发商可以及时调整对策，抓住热点，契合窗口期。同时，后续不排除楼市利好政策持续加码的可能。

刘元婧建议，“以旧换新”以及其他利好政策释放，对刚需购房者比较友好，意向购房者可以关注优惠力度比较大的楼盘，前提是品牌力强、品质力高、服务切实可靠的项目。

李鹏飞

中国五大车展之一

2025第二十四届国际车展

THE 24rd QINGDAO INTERNATIONAL AUTO SHOW 2025

车展来啦
好礼送送送

五大室内展厅及部分室外展区 室内展览面积60000平 90+汽车品牌参展 展示车型近千台

2025年5月14日—19日
青岛国际会展中心

(苗岭路9号, 崂山区政府前)

咨询热线: 0532-85889193



绿色·未来之路



扫码添加客服微信
参与活动抢免费门票

通告

东程社区供水配套工程凤锦路(汇智桥路至锦绣花苑南门)全长450米，将于2025年5月8日起至2025年5月30日进行施工。凤锦路采取占用道路中间两侧通行的施工方法。车辆行驶施工现场须减速慢行，遵守交通标志的指示和现场工作人员指挥通行，有条件的车辆请提前选择其它道路绕行。

青岛市城阳区上马街道办事处

青岛市公安局城阳分局

2025年5月8日

青岛西海岸新区自然资源局关于农产品批发市场二期项目规划及建筑方案变更进行批前公示的通告

为加强公众参与、发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市管理水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对农产品批发市场二期项目规划及建筑方案变更进行批前公示，以保证利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公示项目基本情况：

建设单位：青岛黄河路市场经营服务有限责任公司

建设项目：农产品批发市场二期

建设地点：黄河西路北侧

设计单位：中京方正(北京)工程技术有限公司

公示阶段：规划及建筑方案

变更内容：在3#厂房东侧规划一处维修车间，建筑面积为228.82 m²，原农

产品(精品)配送加工厂变更至1#厂房，建筑层数变更为3层，建筑面积为14983.07 m²。总建筑面积变更为41269.04 m²，容积率变更为1.10，绿地率变更为8.64%，建筑密度为51.89%，机动车停车位166个。

二、公示及反馈方式：

1. 长江东路443号福瀛大厦大堂，项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务服务网(查询流程：青岛西海岸新区政务公开一区自然资源局—重点工作—规划批前公示)。

2. 长江东路443号福瀛大厦大堂意见箱，请将意见和建议附上证明相关利害人身份的身份证复印件放入意见箱。

3. 咨询电话：自然资源局85166673，建设单位13869878586

4. 公示时间：2025年5月9日至2025年5月15日

2025年5月7日

施工公告

因G2011青新高速路面修复养护工程施工需要，于2025年5月9日至5月24日，移风收费站至郭庄收费站上行路段(北京方向)封闭施工，于2025年5月9日至6月10日，平度收费站至张舍收费站上行路段(北京方向)封闭施工。沈海高速南村枢纽立交转青新高速北京方向匝道、荣潍高速门村枢纽立交转青新高速北京方向匝道封闭。为确保交通安全，施工期间请前往北京方向的车辆提前绕行，不便之处，敬请谅解。

青岛市公安局交通警察支队潍莱高速公路大队

青岛路桥建设集团有限公司青新高速平度段修复养护工程项目经理部

2025年5月7日

公告

根据沈海高速改扩建工程需要，对G341(K007+350—K007+450段100m范围)进行道路封闭施工。计划封闭日期：2025年5月9日晚22时至2025年5月11日晚22时，共计48小时。封闭施工期间实施交通调流。过往车辆和行人请注意交通标志、减速慢行或提前绕行G204、S215或S209、S220，对于施工期间带来的不便，敬请谅解。

特此公告

中交一公局集团有限公司
沈海高速公路南村至青岛日照界段改扩建工程ZT8标段项目经理部

2025年5月5日

召开股东大会的通知

青岛滨鹰机械科技有限公司请于2025年5月23日上午9点，前往青岛市黄岛区海滨工业园青岛思创达包装设备有限公司驻地召开年度股东大会。会议主要内容为审议2024年度工作报告、财务报告、利润分配方案等。凡持有公司股份的股东均有权出席，不能亲自出席的股东可以书面委托代理人出席。

特此通知

青岛思创达包装设备有限公司

2025年5月8日

声明

遗失我单位财务专用章(备案号：370280572569)一枚，声明作废。

青岛升旭工贸有限公司

声明

遗失我单位法人章(刘欢，备案号：370280572571)一枚，声明作废。

青岛升旭工贸有限公司

声明

遗失我单位公章一枚，编号：37028051051729，声明作废。

青岛鑫隆普装饰工程有限公司

声明

遗失我单位公章一枚(法人姓名：孙夕媛，编号：3702805603865)一枚，声明作废。

青岛金泉通汇商有限公司

声明

遗失我单位公章一枚(法人姓名：高艺，编号：3702805604124)一枚，声明作废。

青岛宜信恒驰商贸有限公司

声明

遗失我单位公章一枚(法人姓名：陈彦红，编号：370280511037221)，声明作废。

青岛宜信恒驰商贸有限公司

声明

遗失我单位公章一枚(编号：37028050603862)一枚，声明作废。

青岛金泉通汇商有限公司

声明

遗失我单位公章一枚(法人姓名：高艺，编号：3702805604124)一枚，声明作废。

青岛宜信恒驰商贸有限公司

声明

遗失我单位公章一枚(法人姓名：高