

青岛出招盘旧房 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。

顺行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年以内、产权清晰、配套完善，且换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地产市场，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，环海湾阎家滩地块、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·君望、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，市场再现上扬趋势，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·君望、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·云境，五一假期到访超300组，成交36套。青铁芳华地五一小长假劲销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。

据青岛贝壳研究院统计，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”在内的一系列楼市政策，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



楼市

资讯速递

公积金贷款下调啦 首套最低可到2.6%

中国人民银行5月7日宣布，自5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年期以上首套房利率由2.85%降至2.60%，其他期限的利率同步调整。

整体来看，降息对于购房房贷的影响是积极的。央行数据显示，2025年第一季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.11%。若按此次LPR的变化，那么后续房贷利率就有可能做到3.01%。

据此计算，对于100万元贷款本金、30年期、等额本息的商业银行贷款来看，政策前总还款额为154万元、月供4276元；政策后总还款额为152万元、月供4221元。考虑到若是叠加最近几年持续的LPR降息，应该说LPR的降息政策为月供族已经有了非常明显的减负效应。

降准则主要对房地产领域有积极影响，上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，房地产贷款业务依然是今年商业银行投放的重点领域，降准将持续增强房贷方面的功能和作用，尤其对于个人按揭贷款、开发贷、融资协调机制、城中村改造、存量房和土地收储等方面。未来个人按揭贷款的政策会有进一步放宽空间。

辛文

多个重点城市房租下跌 一季度青岛累计降0.6%

据中指研究院50城住宅租金价格指数，2025年一季度，50城住宅平均租金累计下跌0.44%。分月度来看，1月临近春节，外来务工人员集中返乡，重点城市普通住宅平均租金小幅下跌0.4%；2月，在春节假期后“返城潮”带动下，重点城市住房租赁需求明显增加，普通住宅平均租金止跌企稳，环比微涨0.01%；3月，重点城市租房需求在阶段性释放后逐步趋于稳定，50城住宅平均租金为35.3元/平方米/月，环比微跌0.05%，同比下跌3.40%。

3月，青岛平均租赁价格为27.1元/平方米，同比下降3.78%，一季度累计下降0.6%。宗和

中国五大车展之一



2025第二十四届 国际车展

THE 24th QINGDAO INTERNATIONAL AUTO SHOW 2025

车展来啦

好礼送送送



AUTO QINGDAO 2025

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



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,提高城市规划水平,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,现将有关事项公告如下:

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棚,建筑面积为228.82㎡,原农产品(精品)配送加工厂房变更为1#厂房,建筑层数变更为3层,建筑面积为14983.07㎡。总建筑面积变更为41269.04㎡,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:
长江西路443号福瀾大厦大堂,项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网(查询流程:青岛西海岸新区政务网—政务公开—区自然资源局—重点工作—规划批前公示)。
长江西路443号福瀾大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害关系人身份的身份证复印件放入意见箱。
三、咨询电话:自然资源局85166673,建设单位13869878586
四、公示时间:2025年5月9日至2025年5月15日

2025年5月7日

挂失声明

权威 快捷 省钱

●青岛桑拓普莱国际贸易有限公司
遗失提单三正一副,船名:ZIM JASPER; 航次:2/W; 提单号:ZIMUQIN5703853; 提单 SHIPPER: QINGDAO SANTALPUY INTERNATIONAL TRADE CO., LTD. 特此声明。

●遗失青岛欧普国际贸易有限公司的提单一份,船名航次: EVER GIVEN/1343-024W, 提单号: HQDSE2503243, 声明作废。

●遗失任雄杰(身份证号:130429198202155810)的海洋渔业普通船员证书,证书号码:1304291982021525X9, 声明作废。

●遗失青岛市黄岛区滨海街道办事处老村科高明明船名为鲁青新渔69236的渔业船舶所有权登记证书,编号:(鲁青新)船登(权)(2020)HY-000037号, 声明作废。

●遗失青岛市市北区市场监督管理局2001年11月22日核发营业执照所:青岛市市北区穿戴大世界,负责人:王大同的3702033001689号营业执照正、副本, 声明作废。

催告书

青岛莱绣花边织造有限公司,你单位职工王同娟,身份证号370285198510104120,发生工伤被认定为工伤,我中心已受理其亲属提出的工伤保险基金先行支付申请。根据有关规定,请你单位见本通知书后5个工作日内予以核实并依法向其亲属支付丧

葬补助金39798元、一次性工亡补助金948240元、供养亲属抚恤金14295.30元(截至到2023年6月),并在支付工伤待遇的当日,将相关支付凭证书面报莱西市社会保险事业中心工伤保险待遇科。在规定的期限内不按时足额支付的,工伤保险基金按照先行支付后,将取得要求偿还的权利。

如对本催告书有异议,请于十日内与我中心联系。

联系地址:莱西市长岛路148号
联系电话:66030319
莱西市社会保险事业中心
2025年4月29日

退回多享受社会保险待遇告知书

编号:2025008号
王丽敏(370624195801161024):

经核查,参保人姓名:孙孝志,社会保障号码:370624193204041025多享受2022年4月企业职工基本养老保险待遇,共计人民币480元,大写:肆佰捌拾元整。

请在收到本告知书之日起30日内一次性将多享受的社会保险待遇退回社会保险经办机构指定账户,注明待遇退还人姓名、社会保障号码。

若未按期一次性退回,我们将依据《社会保险经办条例》第四十六条向你出具责令退回多享受社会保险待遇决定书。

如有异议的,请在收到本告知书之日起10日内提交有关证据材料进行陈述和申辩;逾期未提出的,视为无异议。

收款账户名称:莱西市社会保险事业中心
银行账号:3803028629200331777
开户银行:中国工商银行股份有限公司莱西支行

联系人:张兆勇
电话:0532-66030023
地址:莱西市长岛路148号行政中心B座502室
莱西市社会保险事业中心
2025年4月21日

公告

青岛逆风行体育产业服务有限公司:我局于2025年3月11日向你单位公告送达了《劳动保障监察行政处罚决定书》(青北人社监罚字〔2025〕第5号),你单位逾期未履行行政决定。根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条之规定,现依法向你单位公告送达履行行政决定催告书》(青北人社催字〔2025〕22号),请你单位自收到本催告书之日起十日内缴纳罚款人民币壹万伍仟元整。逾期仍未履行义务的,我局将依法申请人民法院强制执行。本公告发布之日起经过30日即视为送达。

特此公告
青岛市市北区人力资源和社会保障局

声明

遗失我单位公章一枚,编号:3702810006706, 声明作废。
青岛朝旭鑫阳鞋业有限公司

声明

遗失我单位公章一枚,编号:3702110037219, 声明作废。
青岛中通速达物流有限公司

声明

遗失我单位法人章(陈彦红)一枚,编号:3702110037221, 声明作废。
青岛中通速达物流有限公司

声明

遗失我单位财务专用章(备案号:3702820572569)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:3702820572571)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:3702810571729, 声明作废。
青岛鑫隆誉诚装饰工程有限公司

声明

遗失我单位法人章(法人姓名:孙夕媛,编号:3702850603865)一枚, 声明作废。
青岛金泉通汇商贸有限公司

声明

遗失我单位公章(编号:3702850603862)一枚, 声明作废。
青岛金泉通汇商贸有限公司

声明

遗失我单位法人章(法人姓名:高艺,编号:3702110037219)一枚, 声明作废。
青岛信恒恒地商贸有限公司

声明

遗失我单位公章(编号:3702850603862)一枚, 声明作废。
青岛信恒恒地商贸有限公司