

房子换新申报中 市民卖旧登记忙

15家企业参与收购 目前处于申报阶段 换房人提交信息后须关注网站了解进度

目前处于申报阶段

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》,换房人在线申报通过“以旧换新”申报、收购洽谈、新房认购等“六步走”的方式,即可完成住房“以旧换新”。

“目前,很多市民想要‘以小换大’‘以旧换新’,但可能会遇到旧房难卖、价格偏低、交易时间长等问题。”青岛市住房和城乡建设局党组成员、副局长管方略说,通过“政府引导、政策支持、市场运作”,青岛鼓励国企等实施主体收购符合条件的二手房,缩短交易链条,服务市民卖旧房买新房,让改善需求从“纸上规划”变为现实行动,进一步稳定房地产市场。

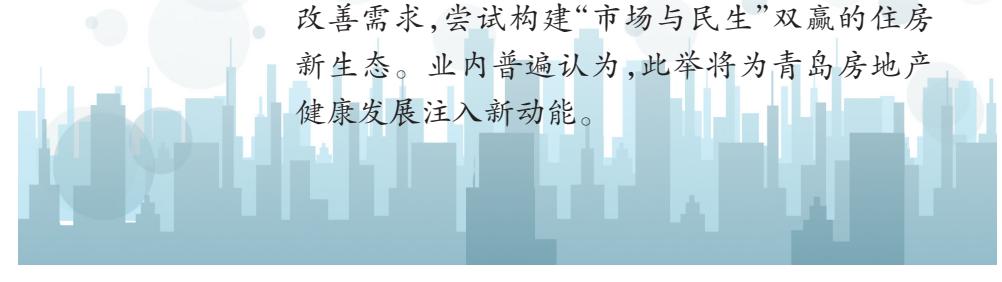
值得注意的是,作为全国较早探索住房“以旧换新”的城市,青岛创新构建了“政府引导+市场运作”的立体化框架,同时鼓励社会资本参与,形成“全城通收通购”的跨区域联动机制。

此次“以旧换新”并非孤立政策,而是青岛“十四五”住房保障体系的重要一环。早在2022年,青岛便提出到2025年新增21万套保障性租赁住房的目标,占“十四五”期间新增住房供应总量的30%。此次收购的二手住房,将优先转化为保障性租赁住房、长租房等。

“以旧换新”新政中的15家收购主体,分别为青岛海诺投资发展有限公司、青岛海建投资有限公司、青岛财富投资控股集团有限公司、青岛世园(集团)有限公司、崂山湾发展有限公司、青岛开发区投资建设集团有限公司、青岛引智创业服务有限公司、国科绿地健康小镇(青岛)房地产开发有限公司、中巍环湾(青岛)投资开发有限公司、青岛市即墨区城市运营发展有限公司、青岛上合控股集团股份有限公司、青岛上合临空控股集团有限公司、平度市城市开发集团有限公司、青岛国益财金资产运营有限公司、青岛海发城市运营集团有限公司。

据了解,此次“以旧换新”主要由青岛市房地产事业发展中心负责,该中心相关人员表示,目前该项工作正在稳步推进、持续推进中。从青岛海诺投资发展有限公司、青岛世

行业观察



园(集团)有限公司、崂山湾发展有限公司等多家平台公司获悉,目前各区市大都处在陆续申报阶段。“目前我们这里的报名比较踊跃,这也反映了很多市民有以旧换新的诉求。”上述某平台公司工作人员说。

“申报结束后,将进入收购洽谈阶段,也就是收购主体根据换房人上传的旧房产权等信息,选取拟购房屋,核实旧房屋权、抵押和查封等信息,与换房人联系洽谈有关收购的事情。”上述受访平台公司工作人员说,经房地产机构评估、协商后达成一致的,双方签订旧房认购协议,确认旧房收购价格、房款支付方式及期限、过户手续和购买新建商品住房时限等有关事宜。这些工作结束后,再进入到新房认购、旧房过户、新房网签、结果公示等阶段。

三家机构估价取中间值

家住市北区的刘女士,在老城区有一套房龄15年的房子。她想通过以旧换新置换一套大三居改善房,“目前已经提交申报了,等通知回复,后面看看怎么评估,这也是我最关心的。如果合适的话就打算在欢乐滨海城那边置换套新的。”刘女士说,“以旧换新”的政策,是由政府牵头组织的,和之前有些房产公司自己搞的那种不一样,这种比较放心一些。“另外,如果顺利置换,还有一定的补贴,性价比真的很高了。”

据悉,刘女士的这套住房若符合条件,将

楼市调控利好不断叠加,创新政策进一步落地。5月6日,青岛市住房“以旧换新”政策平台正式上线。这一政策以“政府真金白银补贴+国企主导收购”为核心,通过盘活存量房、释放改善需求,尝试构建“市场与民生”双赢的住房新生态。业内普遍认为,此举将为青岛房地产健康发展注入新动能。

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,青岛市级财政承担一次性补助,区级财政负责贴息。

据了解,为打消居民顾虑,此次“以旧换新”,旧房价格将由3家专业机构独立评估,取中间值定价,防止价格虚高或压价,如果购房者对价格不满意,可以随时退出。同时,买卖方式更加灵活,既可以“卖一换一”,也可以“卖多换一”,还可以跨区(市)换购,实现“实施主体全市通收、购房者全市通购”。

针对市民较为关心的话题,青岛市住房和城乡建设局也在其官网上给予答复。

例如,参与住房“以旧换新”活动购房者购买新建商品住房,是否可以增加子女及其他共有人?统一回复是可以的,即可增加子女及其他共有人。

再如,购房者提报住房“以旧换新”房源信息后,在与实施主体未签订旧房认购协议之前,可撤销提报的房源信息。若购房者与实施主体签订认购协议后撤销旧房收购的,应按照认购协议与实施主体协商一致后,撤销“以旧换新”房源信息。

政府牵头“收旧”惠民生

据了解,截至目前,在全国各地调整优化房地产政策中,已有150多个城市推出了房地产领域的“以旧换新”政策,以满足居民

各类改善性住房需求。

顺行房屋(青岛)咨询副总经理刘兴介绍,当前全国“以旧换新”主要有两大类模式,即“帮卖、收旧”。其中,“帮卖”模式最为普遍,就是房地产经纪公司和当地的开发商合作,优先推广销售旧房,如旧房顺利售出,则可购买新房,主导方是开发商与渠道。“收旧”模式主要由政府牵头,通过国资平台等直接收购现有存量住房,用于保障性住房等,有些地方还将该模式与城中村改造、房票等政策结合。

“青岛进行的‘以旧换新’政策当属‘收旧’模式,是政府牵头,也是最放心的。”刘兴说。

青岛新荣房地产咨询负责人高程表示,从目前的咨询量来看,非常可观,“政策刚发布当天就有十几个意向客户来咨询,这几天也持续有客户在问。”主要是集中在改善客群上,“这对重构青岛楼市稳健格局有积极意义,是很好的惠民政策。”

青岛市委党校教授刘文俭认为,青岛“以旧换新”政策的核心创新,在于构建“存量房盘活—新房去库存—保障房供给”的闭环生态,可实现多方共赢。国有企业直接收购存量房源,能够直接将业主转变为新房购房者,缩短二手房交易周期,帮市民减轻购房压力的同时,盘活存量房源,为青年人、新市民等提供稳定租赁房源,解决了住房需求与存量房闲置的结构性矛盾,形成“市场+保障”的双轨联动机制,实现“改善居住”和“民生保障”的双赢。

中指研究院政策研究总监陈文静认为,住房“以旧换新”规则扩围或是各地政策优化的重要方向之一。如扩大收购旧房的物业类型、扩大可置换新房的范围、扩大收购旧房的区域等,甚至跨城收购旧房,强化大城市的集聚效应,都将为推动房地产市场止跌回稳持续注入新动能。

刘兴提醒参与“以旧换新”的市民,及时关注动态信息,购房者提报信息后,7日内实施主体会查看房源情况,对有收购意向的房源,实施主体将会与购房者联系,商议有关旧房收购事宜。若实施主体没有收购意向,系统将显示“还未有实施主体对您的房源信息有洽谈意向”。具体环节和进度,市民可登录“住房以旧换新”申报专区实时查看。

李鹏飞



楼市

资讯速递

上周青岛楼市成交 二手住宅环比上涨明显

5月第二周,青岛新房成交环比有所下降,二手房涨幅明显。

据锐理数据显示,5月5日至11日,青岛新房住宅成交781套,环比下降25.97%;成交面积约11.78万平方米,环比下降13.13%。二手住宅成交1366套,环比上涨95.98%;成交面积约15.06万平方米,环比上涨112.77%。

成交区域来看,新房方面,黄岛区成交量最高,成交套数178套。其次,城阳区成交175套,其它区域成交均不足百套;二手房方面,黄岛区成交332套,市北区成交247套,城阳区成交157套,李沧区成交139套,即墨区成交117套,胶州市成交101套,其它区市二手房成交均未过百套。

辛文

市北要“上新”项目 刚需族选择再“+1”

5月8日,青岛市自然资源和规划局最新发布《市北区盐滩改造项目SF1201-57地块建设工程设计方案批前公示》,项目位于市北区四流南路以东、太康家园以西、规划太康路以北、中海寰宇时代以南。

根据规划显示,地块总用地面积约2.86万平方米,总建筑面积约117977.45平方米,其中地上总建面83708.26平方米,包含建面约79300平方米住宅,将拟建10栋9层-26层住宅,共735户;另配建约2307.19平方米邻里坊、文化活动室等配套设施,配套机动车位969个。

作为青岛主城区内较为成熟的片区,环海湾盐滩改造地块项目所属的老四方长期以来以相对亲民的房价,成为刚需置业者的主要选择区域之一。目前周边主要有中海寰宇时代、中海信悦澜山、保利和颂等近十个在售项目,还有位于海伦毛衫厂地块的国信和悦即将开盘。盐滩改造项目入市后,将为区域增加约8.6万平方米新房供应量,区域竞争将更加激烈。

宗和

财智



理财热线: 66988519 开启财富生活

E-mail: qdrb0532@126.com

新闻资讯

一季度41家财险公司 车均保费环比下降

随着保险公司今年一季度偿付能力报告陆续披露,财险公司车均保费情况也随之揭晓。据中国保险行业协会数据统计,截至5月13日,已有65家财险公司披露了一季度车均保费,其中41家财险公司车均保费环比有所下降。

数据显示,一季度,前述65家财险公司中车均保费最高的达5600元,最低的为608.17元。

从趋势来看,65家财险公司一季度车均保费的平均数为1929.42元,中位数为1693.65元。其中,41家险企的车均保费环比有所下降,3家险企车均保费不变,21家险企的车均保费环比有所上升。业内人士认为,车均保费较低的主要为中小险企,原因在于中小险企在品牌影响力、服务网络等方面与大型险企存在差距,因此通过降低保费、采用低价策略来吸引客户和提升竞争力,以此扩大市场份额。

宗和

避险情绪降温 金价急踩刹车

今年以来不断上扬的黄金价格,在近日迎来了“急刹车”。以COMEX黄金期货价格为例,继4月22日触及历史高点后,截至5月13日,COMEX黄金期货价格报3254.1美元/盎司,跌幅超过7.2%。

对于金价的回调,卓创资讯研究员李心悦表示,受外部影响,市场情绪修复,国际黄金价格出现回调。短期内利空现货黄金的因素主要围绕贸易谈判推进和地缘风险降温。同时,市场对美联储降息延迟押注增加,对现货黄金形成压制,短期内金价或仍有下行空间。

李心悦进一步分析说,受美元信用问题和购金需求支撑,黄金价格或将保持上行逻辑。去美元化背景下全球央行购金热度不减,据世界黄金协会数据,2025年一季度全球官方黄金储备增加244吨,对金价形成支撑。郑权

利率拐点 百姓资产配置如何转向

降准降息后存款产品利率进入“1时代” 购房消费等贷款成本减少 外汇市场人民币依然坚挺



近日,中国人民银行宣布实施“双降”政策——全面降准0.5个百分点,下调政策利率0.1个百分点。预计向市场提供长期流动性约1万亿元。

此次政策调整不仅关乎宏观经济走势,更与普通居民的“钱袋子”息息相关。存款利率下行、贷款成本降低等连锁反应,正在促使百姓重塑资产配置逻辑。

贷款成本减少

与往年相比,本轮货币政策组合更趋丰富,结构性政策工具占比显著提升,降息幅度进一步扩大,目标导向更加明确。政策重点聚焦科技创新、居民消费、小微企业、房地产市场等国民经济重点领域和薄弱环节,体现了精准施策思路。

对普通百姓而言,“双降”政策带来的直接影响已逐步显现。

首当其冲的是房贷压力的显著减轻。政策通过降低房贷利率、叠加地方“以旧换新”等配套措施,着力改善居民住房需求。青岛大学经济学院金融系副教授李蒸蒸指出,当前公积金贷款利率已下调0.25个百分点,首套房5年期以上利率降至2.6%的历史低位,“与房贷利率挂钩的5年期以上LPR,预计也将随政策同步下调。”这一系列动作旨在缓解居民购房压力,同时为市场注入信心。

利率下调后,以一笔金额100万元、期限30年、等额本息还款的首套个人住房公积金贷款为例,月供将由4136元降至4003元,减少约133元,总利息支出将减少约4.76万元。

消费领域同样迎来利好,政策利率下调将带动银行贷款成本的普降。北京银行青岛分行零售银行部副总经理林青称,除5年

银行	人民币普通定存(年利率)			美元定存(年利率)
	1年期	3年期	5年期	
工商银行	1.35%	1.84%	1.55%	2.8%
农业银行	1.35%	1.9%	1.55%	0.8%
中国银行	1.35%	1.5%	1.55%	2.8%
建设银行	1.35%	1.9%	1.55%	2.8%
交通银行	1.5%	1.9%	1.55%	2.8%
邮储银行	1.4%	1.9%	1.95%	0.8%
中信银行	1.6%	1.55%	1.6%	2.8%
华夏银行	1.3%	1.55	1.6%	2.75%
招商银行	1.6%	2.15%	1.55%	2.1%
兴业银行	1.6%	2.15%	2.2%	2.8%
恒丰银行	1.7%	2.15%	/	3.5%(1万美元)
浙商银行	1.6%	2.2%	2.2%	/
北京银行	1.9%	2.15%	2.15%	3%
齐鲁银行	1.9%	2.15%	/	/
青岛银行	1.65%	2%	1.7%	/

(以上数据统计时间为2025年5月13日)

期LPR下调直接减轻存量房贷客户的月供负担外,消费贷款利率或同步走低,有望刺激居民消费需求。

据了解,近日多家银行推出信用卡分期优惠活动,中信银行针对12期及以上分期给出“限时1.7折”利息优惠,“借现金”业务对一年及以上分期给出“限时1.9折”利息优惠。优惠后,12期分期还款折算年利率低至3.09%。

存款收益降低

恒丰银行青岛分行胶州支行分管行长李强表示,降准降息后,银行可贷资金规模扩大,但市场资金供给增加必然导致存款利率下行,居民利息收入将相应减少。

最新调研数据显示,当前金融市场中,3年期定期存款利率已普遍跌破2%的心理关口,进入“1%区间”。

具体来看,国有大型银行的存款利率调整最为明显。目前,国有大行1年期、3年期、5年期普通定存利率已全面进入“1时代”。相比之下,部分股份制银行和城商行仍维持相对较高的利率水平:恒丰银行3年期利率2.15%,50岁及以上客户存款利率2.2%;兴业银行3年期以上产品利率可达2.15%,5年期2.2%;浙商银行3年期和5年期均为2.2%;北京银行3年期利率可达2.15%。

上海金融与法律研究院研究员杨海平

对此,传统的“保本储蓄”模式难以维系,居民资产配置亟需转型。

杨海平建议,对于普通储户而言,应积极调整个人资产配置策略:一是充分认识到高收益资产趋于消失或者资产低收益率的必然性和持续性,避免因盲目追求高收益而踩雷;二是调整存款的期限结构,抢抓商业银行利率较高存款产品投放窗口期,跨行分散存款;三是搭建适合自己的投资组合,以一定比例的保险产品为打底资产,分散投资于具有不同流动性、收益性、安全性特征的理财产品。

对于风险承受能力较低的投资者,李强建议可以重点关注银行推出的稳健型理财产品以及代销保险产品。“我行二季度推出了‘恒丰理财节’活动,推出的产品具有收益较高、风险可控的特点,是稳健型投资者的不错选择。”他同时提醒:不要把所有资金都存入定期,单一的储蓄方式可能难以跑赢物价上涨。