

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。

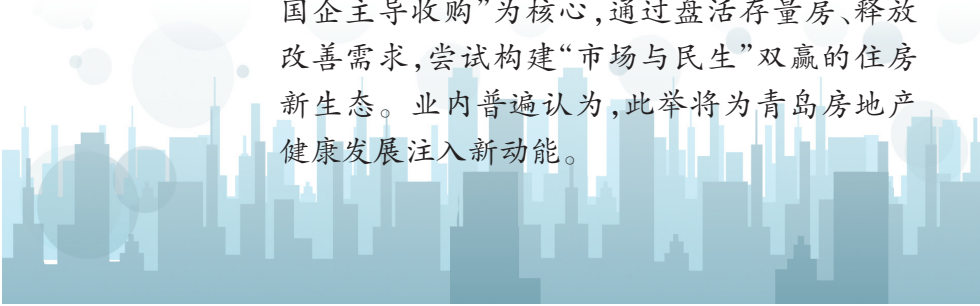
值得注意的是,作为全国较早探索住房“以旧换新”的城市,青岛创新构建了“政府引导+市场运作”的立体化框架,同时鼓励社会资本参与,形成“全城通收通购”的跨区域联动机制。

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业务发展中心负责,该中心相关人员表示,目前该项工作正在稳步、持续进行中。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,选取拟收购房屋,核实旧房产权、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,再进入到新房收购、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,如果换房市民对价格不满意,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、换房市民全市通购”。

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给予回复。

例如,参与住房“以旧换新”活动换房人购买新建商品住房,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,换房人提报住房“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。若换房人与实施主体签订认购协议后撤销旧房收购的,应按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买者,缩短二手房交易周期,帮市民减轻换房压力的同时,盘活存量房资源,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”规则扩围或将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,甚至跨越收购旧房,强化大城市的集聚效应,都将为推动房地产市场的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,换房人提报信息后,7日内实施主体会查看房源情况,对有收购意向的房源,实施主体将会与换房人联系,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

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	1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)

在接受媒体采访时表示,未来一段时间,市场利率仍然处于下行趋势,存款利率还有可能继续下降。不仅如此,货币基金、银行理财产品等收益率也将随市场利率下行。

资产配置转思路

对此,传统的“保本储蓄”模式难以为继,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。

在当前形势下,林青建议投资者优化资产配置策略,由短期产品向中长期产品调

整,锁定投资收益。可以选择以低风险债券为底层资产的中长期理财产品,如该行代销的北银理财春系列恒远固收封闭式理财产品,以及各类持有期产品、周期型产品等。

此外,兼具保障与储蓄功能的终身寿险和年金险产品也值得关注,这类产品能够锁定当前利率,实现资产的长期稳健增值。

针对能够承受较高风险的投资者,李蒸蒸补充道:“历史数据显示,降准后一个月A股上涨概率超过70%,科技、消费板块可能表现突出。”

具体到投资选择,李强认为,可关注电力、高速、银行等高分红股票,以及科技、新能源等领域的龙头企业,但需要注意这类投资具有较高的波动风险。

外币定存须有风险意识

人民币定存产品利率的下行,让不少人将外币定存产品作为替代资产。经过前期多轮调整,美元定期存款产品普遍降至3%左右。国有大行1年期美元定存利率维持在2.8%,恒丰银行5万美元起,1年定存利率可达3.5%;北京银行5000美元起,1年定存利率为3%。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华在接受媒体采访时提出,投资者选择美元存款还需要考虑利率波动与汇兑风险。“考虑到境内投资者最终还是要将美元存款转换为人民币,这就导致汇率波动会让美元存款产品最终收益存在不确定性。”他表示,同时,不同的投资者还需要考虑通胀对美元存款实际收益影响,以及美元融资成本高等问题。

现在是否是购买美元定期产品的好时机?什么情况下美元定存产品比人民币定存产品更有优势?李强举例说明,以当前人民币汇率7.2元为基准,购入5万美元,存1年美元定期3%,本金7.2×50000=360000元,到期本息合计51500美元。1年期人民币定期利率2%,按此计算,360000元×2%=7200元,本息合计367200元。367200元除以51500美元=7.13。

一年到期后,汇率高于7.13则美元定期存款合适,低于7.13则人民币定期存款划算。

“从当前形势来看,人民币还可能再升值。”李强说。

徐 晶



理财热线: 66988519 开启 财智生活
E-mail: qdrib0532@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