

青岛晚报·掌控传媒
“声明原创”
使用“声明原创”作品须经授权同意
(0532-82860085)

以旧换新促消费，如今，这股风从家电行业吹进了楼市。近日，隶属于青发控股的中德联合集团发布房产“以旧换新”细则。一石激起千层浪，迅速引来“围观”。记者采访获悉，此前，平度、胶州等地也曾推出过类似活动。

以旧换新的风^风吹到了楼市

我市企业推出住房以旧换新 首批50个名额房龄需十年内



中德生态园的“以旧换新”试点



参加以旧换新的新楼盘效果图。(中德联合集团供图)

近日，中德联合集团发布消息，为有效支持改善性购房需求，中德联合集团启动中德生态园存量房“以旧换新”试点活动。试点期间，换购人可用一套或多套存量房置换一套新建商品住房，新购房屋建筑面积原则上需比存量房面积大20%，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。存量房收购价格以第三方机构的评估价为依据。活动时间截至2025年6月30日，额满为止。此次活动收购主体为青岛青发产业发展有限公司，报名需要满足以下条件：存量房（含住房、商业）位于青岛西海岸新区中德生态园C1、C2、D1三个组团范围内（含沃邦、巴登、米特、福莱社区等项目，具体详询中德·绿色恬园营销中心），不含自建住房、办公、公寓等；存量房应成套、产权清晰、建筑面积144平方米以下，具有独立不动产权证（不存在抵押、担保，无纠纷、无违建、无质量安全隐患等其他不可置换状态），可自由上市交易；首批试点限额50套；房龄原则上不得超过10年（以房屋竣工日期为准）。

想要报名的市民，需通过小程序“中德绿色恬园以旧换新报名表”登记待售存量房信息。完成存量房的物权核验后，挑选意向购买的新建商品住宅项目，并办理报名手续。由青岛青发产业发展有限公司遴选信用好、业务强的评估机构，形成评估机构名单库。产业发展公司邀请换购人代表共同从评估机构名单库中随机抽取3家，分别对

拟收购的存量房进行交易价格评估（换购人不承担评估费用），取排序中间的评估值作为最终收购价格。由换购人、产业发展公司、新建商品住房开发公司签订《以旧换新协议》，主要目的为明确“以旧换新”交易的相关步骤，以及各方在交易全过程中的权责等内容。在交易启动前，由产业发展公司对接房产管理部门核验是否存在抵押、担保或查封等情况，并预审是否可交易。换购人与存量房购买主体签订《存量房买卖合同》，同步与新建商品住房开发公司签订《商品房买卖合同》，并根据《以旧换新协议》履行相关

流程，完成相关过户手续和不动产登记。

6日下午，记者以普通市民身份拨打了中德联合集团咨询电话。工作人员表示，消息发布后，咨询的市民不少，电话已成了“热线”。此次换新的产品包括洋房、大平层和叠拼，可以极大满足市民对高品质住宅的需求。业内专家表示，房产以旧换新可以很好地满足部分“改善族”需求，助力他们实现住有优居梦想。不过，在具体操作过程中，还需要注意楼市整体情况，尤其在事关购房者利益的评估价格确定等方面，需要相关部门拿出充足诚意。

岛城此前曾有企业“吃螃蟹”

存量房以旧换新，中德联合集团并不是第一家。记者调查发现，去年，平度一家企业推出住房“卖旧买新、以旧换新”活动，首批共推出30套新房房源供市民选择，其中住宅20套、商铺10套。据介绍，在平度市主城区范围内北至沈阳路、南至厦门路、东至广州路、西至锦州路的旧房，均可参与活动，房屋评估价认定以纳税指导价为基础，以房产交易中心近期成交价为基准，结合旧房区位、楼层、新旧程度等因素进行一定比例浮动。

不只是平度，胶州也在去年推出了房地产市场“以旧换新”活动。该活动自去年5月22日开始至年底，分为两种模式。



卖旧换新的“青岛模式”



贝壳找房青岛站推出的“优鲜卖”等模式助力更多市民实现新房梦。徐美中 摄

改善型居住需求是房地产市场的重要组成部分，它可以拆分为卖出二手房买入新房的“卖旧换新”、存量房置换的“卖旧买旧”。然而，旧房售出周期长，对不少换房人而言，如果贸然定新房可能会面临违约的风险。早在2022年，贝壳找房青岛站在业内率先推出“优鲜卖”模式。在这一模式下，购房者与房地产开发企业、贝壳找房签订三方协议，如果旧房成功售出，购房者可以办理接下来的新房购买流程；如果旧房未按照计划如期售出，房地产开发企业将退还定金，购房者无需

承担违约风险。这一创新做法为“卖旧换新”需求兜底风险，破解了购房者“没卖不敢买”的困境，提升了存量房流转效率。在激活改善型住房需求方面，提供了非常好的借鉴作用。此后这一“青岛模式”在多地被“复制”推广。

去年，为更好发挥一二手住房市场联动效应，支持更多的市民群众通过“以旧换新”实现改善型住房需求，市住房城乡建设局下发通知，支持开发企业制定“以旧换新”实施方案并公布，明确收购房源条件、范

围、估价方式和实施流程。市、区两级房地产企业和经纪机构行业组织充分发挥平台作用，组织房地产企业和经纪机构，在“以旧换新”过程中提供优质、便捷服务，组织制定优惠购房和二手房交易措施，缩短二手房出售和新房购买周期，加快满足居民住房改善需求。

据青岛贝壳研究院数据，刚刚过去的2024年，青岛二手房成交70879套，较2023年成交上涨约7.9%。从成交年度数据来看，2024年全年成交量为2019年以来的最高值。