住房以旧换新，怎么换？

大众观察

□ 本报记者 刘玉凡 田汝晔

今年5月，山东住房“以旧换新”提速，前有青岛支持国有平台公司参与住房“以旧换新”，收购存量房用作保障房等用途；后有济南拿出真金白银，补贴“卖旧买新”的购房者……

记者调查发现，从2023年开始，全国已有超百城推出住房“以旧换新”政策。业内专家表示，住房“以旧换新”有助于释放置换需求，激活新房和二手房市场，让更多购房者住上“好房子”。

“以小换大”需求旺

在青岛市市北区辽宁路和台东一路路口，一处大红底色的“以旧换新”广告牌格外显眼，这里距离台东步行街仅百米，吸引了不少路人驻足。

5月中旬，记者来到广告牌旁的咨询处，一家新建楼盘的工作人员介绍，此处在售楼盘每平方米均价二万元至二万二千元，自“以旧换新”政策推出后，到访量明显增加，每天超过一半的来访客户咨询“以旧换新”政策。

青岛市住房和城乡建设局发布的通知中明确了“以旧换新”实施步骤，换房人通过“以旧换新”申报、收购洽谈、新房认购等流程，即可完成住房“以旧换新”。

家住青岛市李沧区的于女士比较关注“以旧换新”政策：“我们家的房子是一套80多平方米的小三居，家里有俩娃，住得有点挤，想置换一套120平方米左右的大三居。”

根据政策，于女士的旧房将由国企按评估价收购，同时享受3万元一次性财政补贴；若置换新房时申请100万元贷款，还可获得每年2%的贴息，这对她来说吸引力不小。

记者了解到，像于女士一样有置换需求的家庭不在少数。截至5月底，青岛已收到市民申请参与住房“以旧换新”房屋4500余套。

三种模式，打通旧房置换路

“目前住房‘以旧换新’模式主要有三类，青岛正在推行的是以政府平台公司为主体的模式。”中国市场学会房地产产业研究院特聘专家王寿林介绍。

此前，南京、无锡等地曾探索这一模式，平台公司收购二手房源作为保障房来使用，这一做法的优势在于稳定二手房市场，减轻购房者的经济成本。

王寿林介绍，第二种模式是中介平台在青岛首创的“优鲜卖”模式。中介公司凭借渠道和房源优势，与购房者签订合同，在规定期限内帮助改善群体快速“卖旧买新”，这一模式提高了房产经纪人的卖房积极性，并加快老房子成交。

第三种模式即“购房补贴”模式。由政府部门出台政策，对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭，给予一定的购房补贴，鼓励购房者“以旧换新”。

5月30日，重庆和济南同时发布楼市“以旧换新”政策。其中，重庆“以旧换新”补贴政策以住房的面积段作为区分，在中心城区新购商品住房，且在一年内出售中心城区原有住房的，由新购住房所在区政府（管委会）给予新购住房总房款1%的补贴；新购建筑面积140平方米以上的中心城区商品住房，给予总房款0.5%的补贴。

济南市住房补贴则以购房时间作为区分。在2025年6月30日（含）前购买新建商品住房并完成网签的，给予所购新建商品住房购房价款总额1%的购房补贴；2025年10月31日（含）前购买并办理网签的，给予所购新建商品住房购房价款总额0.8%的购房补贴。购房补贴最高不超过10万元。

加强市场需求与政策衔接

记者在调查中发现，“以旧换新”利好改善型群体，但作为一种相对较新且具有规模效应的交易模式，部分购房者仍心存顾虑，比如评估价格如何确定等。

为了打消居民顾虑，青岛明确旧房价格由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。

此外，记者注意到，“以旧换新”政策通常存在一定的限定条件。比如青岛拟收购1200套以上个人二手住房，房龄要求在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“双高于”旧房的条件。

济南一家国有平台公司发布的“以旧换新”要求更为具体。首先，旧房需在选定的在售新房项目十公里范围内，竣工备案不超过16年，建筑面积140平方米以内，且有物业管理服务；参与“以旧换新”的旧房总价不超过新房总价的70%。

早在2023年9月，淄博市房地产开发协会和淄博市房地产经纪与评估协会联合发起活动，支持购房者“卖旧换新”。近日，记者从淄博市房地产开发协会了解到，该活动2024年下半年起陷入停滞状态，当前企业参与度下降。

“群众对房价预期较高，但市场实际价格未能匹配，导致旧房评估价值与成交价值出现偏差。”淄博市房地产开发协会工作人员表示，这一偏差影响了旧房交易的活跃度。“若要突破目前的瓶颈，需在旧房定价机制、政策支持体系等方面进一步探索，以缩小市场预期与实际价格的差距，打通旧房流通环节。”

让更多老百姓住上“好房子”

今年，“好房子”首次写入政府工作报告，提出适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

多位受访专家表示，从长期来看，房地产市场供求关系已发生了重大变化，从“有没有”转变为“好不好”。居民参与住房“以旧换新”，底层逻辑追求的是“好房子”。

如何让住房“以旧换新”政策惠及更多百姓？

王寿林建议，应保证政策的可持续性和执行过程中公开透明，政府部门及时公开回收的房源、回收价格。

山东大学经济学院教授李铁岗认为，住房“以旧换新”减少了购房者的换房成本，但由于卖方无法参与财产交易的谈判，影响了其积极性。“提高购房者的积极性，首先要明确购房者在房地产市场的三种需求，即潜在需求、现实需求和可实现需求。”李铁岗说，在满足购房者需求的前提下，通过“以旧换新”，进一步激活新房和二手房市场，让更多购房者住上“好房子”。

您有难题 大众帮办

留言：大众新闻客户端领导留言板
热线：0531-85193911
邮箱：dzrbbbs@163.com

聚焦文化和自然遗产日

在融入中赋能 文化和自然遗产焕新彩

□ 本报记者 赵琳

每年6月的第二个星期六是我国“文化和自然遗产日”。连日来，全省各地推出各类文博主题活动千余场，展现山东丰厚的历史文化资源，带来沉浸式的文化体验。

“从一根丝线开始，让孩子们在穿针引线之中绣出属于自己的非遗记忆。”6月14日上午，山东博物馆举办文化和自然遗产日鲁绣体验特别活动，参加体验的家长和孩子们在专业老师的指导下，学习鲁绣的基本针法与构图。

当天，山东博物馆还推出两大展览。“馆藏清代五体书法展”聚焦清代篆、隶、草、楷、行五体书法，展出包括王澍、吴大澂、翁同龢、陆润庠等名家书作在内的55件套馆藏珍品。“名铸典册 镜鉴千秋——山东古代清官廉吏史话展”依托正史方志、珍稀文献与文物实证，挑选自先秦至清代山东籍或在山东为官的20位清官廉吏故事，并通过解读青铜器、书画、古籍、瓷器、玉器等70余件文物中蕴含的清廉基因，立体展现齐鲁清官廉吏故事。

近年来，山东各级博物馆社会服务效能显著提升，全省目前备案博物馆839家，其中免费开放774家，各级各类博物馆不断丰富展陈、创新形式，滋养群众的精神世界。

在高密市夏庄镇朱家村，版画艺术家非遗代表性传承人齐传新在工作室指导小朋友体验印制木版年画；在山东省文化馆，非遗文创市集、山东省剪纸精品展、“匠魂寻踪——消失的鲁班秘卷”展、“雅颂·四季”沉浸式非遗体验活动，引起观众兴趣……全省各地围绕“融入现代生活——非遗正青春”主题，开展非遗宣传展示活动，非遗代表性传承人走进课堂、来到街区，让人们亲身感受体验传统文化的勃勃生机。

记者从省文化和旅游厅了解到，2025年文化和自然遗产日山东省主场城市活动将于6月16日在泰安市大汶口国家考古遗址公园举办。活动上，将成立山东省考古遗址公园联盟，发布考古研学地图，启动山东省暑期考古研学季。

6月14日，在东营，东方白鹳保护研究中心正式揭牌。作为黄河三角洲候鸟栖息地的代表性候鸟，丹顶鹤、东方白鹳和黑嘴鸥今年的繁殖数据也正式出炉。据介绍，自然保护区内丹顶鹤越冬数296只，繁殖12巢；今年记录东方白鹳繁殖233巢、536只，创历史新高，黄河三角洲已累计繁殖东方白鹳4260只；今年黑嘴鸥繁殖种群达到9810只，黑嘴鸥繁殖数量稳定在1万余只。

（□记者 段学虎 崔立慧 马瑞琳 参与采写）

□新华社发

6月13日，滨州市博兴县店子镇第二小学，舞狮社团的小学生表演舞狮，迎接文化和自然遗产日的到来。

6月14日，山东博物馆举办五体书法体验等非遗研学活动。图为小朋友们在专业老师的带领下观看“馆藏清代五体书法展”。（□记者 赵琳 报道）

山东新增一处国家考古遗址公园

□记者 赵琳 报道

本报济南6月14日讯 国家文物局今天发布了第五批国家考古遗址公园名单，山东大汶口国家考古遗址公园入选。截至目前，山东共有4处。另外三处是山东曲阜鲁国故城国家考古遗址公园、大运河南旺枢纽国家考古遗址公园、山东城子崖国家考古遗址公园。

大汶口遗址位于泰安市岱岳区和宁阳县，是大汶口文化的发现地和命名地，1982年被公布为第二批全国重点文物保护单位，2010年列入国家考古遗址公园立项名单。大汶口国家考古遗址公园总面积规划共180公顷，常态化对公众免费开放。立足“海岱文明高地，中华礼制源头”定位，建成集遗址保护、考古研究、展示宣传、生态涵养为一体的考古遗址公园。遗址博物馆利用数字化和场景复原等形式，全面展示大汶口文化内涵和最新考古成果。遗址现场设置雕塑、复原聚落房屋、窑址、墓葬等，系统展示大汶口文化时期居民生产、生活场景，增强遗址信息的可读性和展示互动性。遗址公园联合高校建立科研教育基地，建立研学中心，开发文创产品，为遗址保护传承活化利用提供永续动力。

国家文物局表示，新评定的10家国家考古遗址公园，进一步丰富、完善了国家考古遗址公园的体系。大汶口国家考古遗址公园等是中华文明探源重要研究对象，集中展现了文明探源最新成果。

我省2项目入选全国十佳文物修复案例

□记者 赵琳 报道

本报济南6月14日讯 “2024全国文物修复案例宣传展示活动”日前揭晓终评结果。记者了解到，山东2个项目入选十佳项目，分别是孔子博物馆馆藏家具文物保护修复项目、菏泽国贸中心出土古船保护修复项目。

孔子博物馆藏有家具文物900余件，其中在级153件，主要为孔府旧藏，是历代衍圣公及其家眷、近亲、族亲等人在孔府处理公务、社交及日常生活等场合的实用器物，存有大量历史、人文、工艺信息，时代从明初到民国。部分重要的家具实物和历史文献相符，具有重要的研究价值。本次实施保护修复的家具文物40件/套，修复过程中将传统木作技艺与现代文物修复理念结合，借助现代科技分析手段，成功完成木质检测鉴定、榫卯结构加固、大面积髹漆脱落等工作，修复保护后的家具重新焕发生机，以生动的气韵、优美的造型诠释了古代家具功能与艺术的完美融合。

菏泽国贸中心出土古船保护修复项目由山东省文物保护修复与鉴定中心为主要单位申报。2010年在菏泽国贸中心出土的元代沉船，是迄今为止我国运河流域发现的船体最大的木质单桅内河船，随船出土文物240余件，其中包括元青花龙纹梅瓶等珍贵器物。项目团队对古船的扭曲、变形、缺失等现状进行了全面调查，确定了古船型线，并提出系列创新性修复方法与技巧，有效解决了由于长时间浸泡造成的材质脆弱、结构变形等修复难题。修复后的船体全长21米，由多块薄板覆盖，外表光顺流畅。该项目的成熟技术路线被省内外古船修复工程借鉴应用，成为出土木质古船保护修复的成功范例。

评选活动还揭晓了20个优秀项目，由山东省文物考古研究院申报的滕州市大韩东周墓出土青铜器保护修复项目、山东博物馆申报的山东博物馆全形拓片保护修复项目入选。

深化移风易俗 倡树文明新风

乘着公交来接亲

□ 本报记者 薛良诚
本报通讯员 彭月勇

“一阳初动、二姓克谐、庆三多、具四美……”近日，聊城市茌平区某婚宴中心，在司仪浑厚的诵词中，7对身着新中式礼服的新人在百喜图的见证下完成“青庐对拜”。这场由区委宣传部、区委社会工作部等六部门联合主办的“新风简礼共良缘 鸾凤和鸣倡新风”新就业群体集体婚礼，通过“古礼新制”的创新实践，为县域婚俗改革提供了可复制的样本。

“原计划租十辆婚车，现在用新能源公交车接亲既环保又有意义，省下的租车费就算作我们的创业基金吧。”新郎庄先生说。

“2020年成立‘迎亲车队’以来，累计承办简朴婚礼50余场，节省开支60余万元，也赢得新人和家长们一致好评。”贾寨镇“文明迎亲队”队长贾立峰说。

活动现场，茌平区委宣传部分管日常工作的副部长、区文明办主任吴欲晓等为新人颁发结婚证书；新人跨火盆、喝合卺酒；新人代表宣读《移风易俗倡议书》。“婚姻的真谛不在排场，而在共同奋斗的承诺。”全国文明家庭获得者王吉贵、徐富平夫妇应邀作为“家风见证人”出席仪式。

这场跨越古今的仪式背后，是茌平区婚俗改革的实践。自2022年起，全区700多个行政村红白理事会实现“三统一”（章程、流程、标准），并相继推出“极简复古婚礼”12项规范。

茌平区还成立了婚姻家庭辅导师队伍，通过情景模拟传授夫妻相处之道，累计调解纠纷200余起。同时，组织“社区大学”课堂，同步开讲《新时代家风家训》，推进“一承诺、一家训、一课堂”机制；区文联还组织文艺爱好者创排《冤家亲家》《亲家来了》等移风易俗小戏，通过融媒体传播进行广泛覆盖。

“婚俗改革不是简单的形式革新，我们坚持政府引导+群众自治+文化浸润，将忠孝传家、夫妻和睦等理念融入婚育新风，着力倡树新时代美德健康新生活方式。”吴欲晓说。

我省开展省级重点行业能效“领跑者”遴选

□记者 付玉婷 报道

本报济南讯 记者从省工信厅了解到，为加快推动工业能效提升，发挥标杆示范作用，引导重点行业企业节能降碳改造，山东将聚焦石化化工、钢铁、有色金属、建材、轻工、纺织等38个细分行业开展2025年度省级重点行业能效“领跑者”遴选。获得2025年度省级重点行业能效“领跑者”的企业优先推荐申报国家重点行业能效“领跑者”。

省级重点行业能效“领跑者”，要求年能源消费量超过5000吨标准煤，单位产品的能耗水平达到或优于本行业国家强制性能耗限额标准的先进值和《工业重点领域能效标杆水平和基准水平（2023年版）》的标杆水平，且主要工艺设备处于国内领先水平，满足非化石能源消费比例不低于20%等条件。近年来，我省通过持续开展省级重点行业能效“领跑者”遴选，树立起一批能源利用效率高、节能降耗经验丰富的企业标杆。2024年，我省新培育省级能效“领跑者”25家，今年将再培育省级以上能效“领跑者”15家左右。

77家社会组织新获公益性捐赠税前扣除资格

□记者 齐静 通讯员 王臻 报道

本报济南讯 为鼓励支持慈善捐赠，推动慈善事业高质量发展，近日，省财政厅、省税务局、省民政厅联合发布了2024—2026年度（第二批）和2025—2027年度公益性社会组织公益性捐赠税前扣除资格名单，山东省社会工作联合会、山东省国橡慈善基金会等77家公益性社会组织获得公益性捐赠税前扣除资格。

根据规定，企业和个人通过以上公益性社会组织进行的慈善捐赠，可以享受所得税税前扣除优惠。其中，企业捐赠在年度利润总额12%以内的部分，可在计算企业所得税应纳税所得额时扣除，超过12%的部分，可以结转以后3年在计算企业应纳税所得额时扣除；个人捐赠不超过其个人所得税应纳税所得额30%的部分，可以从应纳税所得额中扣除。2020年以来，省财政厅、省税务局、省民政厅已累计联合确认9批573家获得公益性捐赠税前扣除资格的公益性社会组织。

200余名院士专家共商盐碱地综合利用

□记者 杨珂 李明 报道

本报东营6月14日讯 今天，盐碱地科学与技术创新学术会议在黄三角农高区举行。会议由山东农业大学、国家盐碱地综合利用技术创新中心主办，邀请200余位院士专家，围绕盐碱地科学与技术创新、综合利用教育教学等开展深入交流研讨，共享创新发展新成果，共商盐碱地综合利用与现代农业发展大计，更好服务黄河流域生态保护和高质量发展。

山东农业大学盐碱地综合利用研究生创新学院也在开幕式上正式揭牌。该学院是山东农业大学与黄三角农高区充分发挥双方优势，将科技创新与人才培养深度融合，集教育、科研、实践于一体，聚力打造的盐碱地现代农业特色专业集群、盐碱地综合利用人才培养高地、盐碱地现代农业科技研发与技术服务高地，为推动盐碱地现代农业高质量发展提供有力的科研、人才支撑。

康复大学今年计划招生400人

□记者 薄克国 通讯员 徐慧敏 报道

本报青岛6月14日讯 今天，康复大学举办2025年校园开放日活动，来自全国7个省（自治区）的1000余名学生及家长齐聚康复大学校园，通过听取报告、专业咨询、校园参观、互动体验等形式，深入了解学校的办学理念、师资力量、专业特色、招生政策和办学条件。

康复大学定位为新型研究型大学，着重开展基础性、前沿科学技术研究，培养拔尖创新人才。学校今年在山东、河南、河北、江苏、湖南、山西、内蒙古7个省（自治区）开展本科招生，计划招收400人，录取批次为本科普通批，选考科目均为物理、化学组合，招生专业为临床医学、康复物理治疗、康复物理治疗（肌骨康复方向）、康复作业治疗、生物医学工程、生物医学工程（智能机器人方向）、生物信息学（智能计算方向）、神经科学、智能医学工程。