

破题“不卖不敢买” 近20城探路购房“以旧换新”



据日前苏州住建局消息,2023年12月1日起,苏州实施“卖旧买新”购房契税补贴,最高补贴100%购房契税。

此前的11月19日,2023“家在苏州”住房团购走进大院大所专场活动举行启动仪式,现场发布了苏州住房“换新购”举措,帮助购房者提前锁定意向新房房源,加速旧房出售。

包括苏州在内,今年以来,淄博、南通、南京、青岛、济南、宁波、扬州、济宁、苏州、太仓、连云港、绍兴越城等近20地探索购房“以旧换新”举措。

各地“以旧换新”主要有帮卖和回购两种模式。前者是购房者、开发商和中介公司签订协议,购房者确定意向新房房源后,向房企缴纳部分定金锁定房源,中介公司优先帮售旧房,在约定期限内旧房出售则购房者可购买新房,未出售则开发商退还定金,这是当前各地推行最多的模式。后者是由企业等兜底收购旧房,购房者用出售的房款换新,但这种模式一般会有额外的限制条件,太仓、连云港、海宁等地对这一模式进行了探索。

受访专家认为,相较自行置换,“以旧换新”有利于提升二手房的流动性,有助于加快房屋置换效率,进一步释放置换需求。在此过程中,多地还辅以发放换房补贴、契税补贴、额外购房优惠等举措,也降低了置换成本。但受二手房挂牌量高,换房者存在降价成交顾虑,“以旧换新”执行范围等因素影响,目前“以旧换新”对当地房地产市场影响不大。后续也可能会有更多城市跟进,对“以旧换新”路径作更多探索。

探索购房“以旧换新”新模式

中指数据显示,苏州新房价格仍保持一定涨势,但二手房均价已多月下降,而且有降幅扩大趋势。今年8月,苏州二手房均价268万元/平方米,环比降幅0.46%;11月苏州二手房均价跌至263万元/平方米,环比下降0.79个百分点。

9月以来苏州推出多项楼市新政,包括“认房不认贷”、放松限购、降低首付比例等。为进一步支持改善性住房需求,11月19日,苏州发布住房“换新购”举措,推出“优先卖”“放心买”“换新购”服务,帮助购房者提前锁定意向新房的同时,加速旧房售出。

苏州房屋中介向记者表示,参与“换新购”的购房者确定意向房源之后,先交2—3万元意向金,并与开发商、中介公司签订三方合同,再由中介公司优先对旧房进行出售,规定期限内无法卖出,开发商全额退还意向金。

据苏州房地产经纪业协会微信公众号12月6日消息,当前,苏州锐林房地产经纪有限公司、苏州市朴邻房产经纪有限公司、苏州家事达网络科技有限公司、苏州芜家房地产经纪有限公司、苏州家联房地产经纪有限公司申请加入“家在苏州·换新购”试



点企业。截至目前,共有12家经纪机构参与“换新购”活动。参与活动的项目已有93个,涉及吴江区、吴中区、相城区、工业园区等区域。

与家电“以旧换新”不同,房屋交易价值相对高、周期相对长,直接回购旧房用以补贴新房操作难度大。因而各地的“以旧换新”模式仍以中介公司帮卖为主,淄博、南京、青岛等地都是该模式。克而瑞撰文指出,一般旧房挂牌的期限为3—6个月。

以推出该举措较早的淄博为例,8月30日,淄博住建局微信公众平台发布“以旧换新”省心购房倡议书,提出购房者优先锁定新房源,同步出售自有存量住房,提升置换效率、兜底置换风险的倡议,购房者先与中介机构签订房地产经纪服务合同,然后选择与中介机构合作的新房楼盘选定新房,再与中介机构、开发商签订三方协议,缴纳新房意向定金,之后中介机构对存量住房进行查证、验房等,约定期限内成功出售则购买新房,未成功则开发商退还定金。

但也有部分地区对回购模式进行探索,如太仓和连云港,另外,在海宁、扬州和济南等地也有相关实践。但各地多以小规模试点为主,或者类似项目的促销活动。

以太仓为例,10月初太仓开始试行“以旧换新”

政策,太仓市住建局工作人员对政策进行了解释,即将购房者名下符合条件的商品房按相应规则出售给指定的国资公司,并购买国资公司指定的新房,并提出旧房面积小于144平方米,旧房总价不高于新房的60%等要求。

“优先卖”能否“放心买”

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向记者表示,近期多地推出“以旧换新”政策,有通过“优先卖、放心买”保底交易服务来缩短二手房出售和新房购买周期,也有地区给予一定“换新购”补贴等,此举有利于加速释放改善性住房需求,对于提升二手房流通效率、拉动新房销售等将会有一定效果,助力加快一、二手房的联动效应。

除此之外,中指研究院市场研究总监陈文静指出,对于开发商而言,购房者提前签订新建商品住房认购协议,提高了新房销售的确定性,有助于降低房企销售压力。

据关荣雪观察,该类措施推出后,短期内确实引发了不少意向购房者的咨询,此举对盘活二手房市场是一项积极探索。

“政策刚出来不久,具体如何操作还要看有关

部门,但肯定要落地的。咨询这个的非常多,我今天下午接待三个咨询这个问题的人了。”12月6日,苏州一位房屋中介向记者表示。

淄博的“以旧换新”已推行一段时间,但一位当地中介告诉记者,目前“以旧换新”可选的新房房源较多,但由于二手房市场不景气,“以旧换新”推进有难度:“现在房子不是很好卖,除非你价格很低。”

9月7日南京发布的楼市新政中也明确推出了“换新购”服务,并搭建“换新购”超市,超市房源不高于案场销售最低价,通过“优先卖、放心买”保底交易服务,缩短二手房出售和新房购买周期。

记者查询发现,目前南京“换新购”超市已有110个项目,涉及南京多个区域。一位南京房企人士向记者表示,“换新购”在当地的关注度并不高,“换新购”超市中的项目也多为开盘时间较长的楼盘。

记者致电多个“换新购”项目发现,部分项目销售人员对“换新购”活动不甚了解,也有项目销售称提供的房源为公寓房源,还有项目销售表示目前公开销售的房源已售罄,不再适用该活动。

也有正在参与活动的楼盘。南京栖望府工作人员告诉记者,栖望府目前已经交付,所剩房源不多,以低楼层为主。开发商为购房者提供3个月的约定期限,如果期间旧房出售则推进新房成交,未出售他们会退还定金。但他坦言,目前该项目还没有参加活动的购房者:“你卖掉二手房,所有的项目都能买,卖不掉就没有资金,而现在要快点成交就只能靠降价。”

中指研究院分析师孟新增向记者表示,住房“以旧换新”的目的是释放置换需求,让二手房市场转动起来,从而带动新房市场去化。但要真正大范围实施并见效难度仍然不小。

孟新增谈道,一方面,当前二手房市场挂牌量高,去化速度较慢。“以旧换新”购房者的首要问题是将旧房卖出去,但在当前市场下,普遍采取降价措施来缩短成交周期。为此,客户需要衡量自己可接受的降价幅度,将旧房出售给相关企业亦是如此。另一方面,购房者向开发商支付定金,这对于房企而言拉长了该房源的交易周期,且存在不确定性,对新房销售的带动也随之减弱。同时,可参加此活动的项目若优质度欠佳,则效果更小。

关荣雪表示,从当前情况来看,在售二手房房源较多,市场复苏动力趋向温和,“以旧换新”政策执行起来确实也有一定难度,因此这类政策还需在利好力度、优化途径等多方面进一步深度探索,以促进置换需求的释放,预计后续可能还会有更多城市跟进。

供稿:《21世纪经济报道》李莎/文

预制菜规模迅猛发展 产业仍存两大痛点

近期,预制菜概念再受市场热炒,近30个交易日,预制菜概念板块已累计上涨超15%,其中,惠发食品、得利斯、春雪食品等个股更是快速拉涨。随着龙头股股价不断走高,投资者开始竭力挖掘预制菜概念相关潜力股。据记者梳理,目前已有30余家公司在互动平台上与投资者交流预制菜业务相关问题。

今年以来,国内预制菜产业快速发展,年内新增预制菜企业超4000家,同时多地也不断出台政策推动产业发展。业内人士表示,随着行业逐步走向规范化,头部品牌有望率先受益,建议关注自研能力强、拥有大单品培育能力、BC端兼顾的龙头企业。

龙头股连续8天涨停

近日,惠发食品连续8天涨停,吸引了市场目光,将预制菜概念板块的炒作推向高潮。不过在12月6日,该股股价下午时段走出“天地板”走势,当日以跌停报收。近9个交易日累计上涨93%,接近翻倍。

资料显示,惠发食品主要从事速冻类预制菜的丸类制品、肠类制品、油炸类制品、串类制品、菜肴制品等速冻食品的研发、生产和销售。据官网资料,惠发食品已自主研发预制菜品2000余款,涉及鲁菜、川菜、闽菜、苏菜等八大菜系及各地域特色小吃等,菜品服务于多个餐饮渠道,孵化出多个餐饮品牌。

12月5日晚,惠发食品发布股价异动公告表示,经公司自查,公司目前生产经营活动正常,内外部经营环境未发生重大变化,不存在将发生重大变化的情形,日常经营情况未发生重大变化。同时还提示了公司存在业绩亏损风险、实控人质押等风险。

对于自身预制菜业务的开展情况,惠发食品提到,2021年9月,公司与三明市沙县区人民政府签订《合作协议》,并于2023年2月18日在北京开设北京沙县小吃旗舰店,目前该店经营正常,尚未盈利。

据了解,惠发食品预制菜业务涵盖B端和C端,并全力在线上、线下进行推广销售。12月6日,惠发食品回复投资者提问时表示,公司在京东、天猫、抖音、快手、拼多多等电商平台进行线上销售,在抖音平台设有“惠发食品官方旗舰店”“Zezon泽众旗舰店”进行直播。

多家公司回应热点

受龙头股带动,预制菜产业链近期备受关注,投资者在投资者互动平台向多家公司提问预制菜业务相关问题,且顺着产业链上下游追问相关公司是否涉及预制菜业务。

日前,天虹股份在投资者互动平台上表示,公司日常销售的预制菜包含低温轻松煮、切配菜及与知名餐饮品牌联合开发的地方特色菜,涉及200多个单品。春雪食品表示,公司目前和各大型快餐连锁的合作按照相关流程进行中,预制菜业务按照年初规划正常开展。全聚德表示,已有近30个品类的预制菜和熟食产品走向市场,目前公司正在积极开展2024年年年夜饭产品筹备工作。金健米业表示,公司预制菜产品主要为金健“汤泼面”,该产品处于新品市场推广阶段,后续公司还将继续对该新品进行产品包装设计优化和品质改进提升。双汇发展表示,公司推出了双汇八大碗、红烧肉、酱爆大肠段、

小酥肉等预制菜产品,2023年前三季度公司预制菜产品销量5万多吨,未来,公司将继续加强产品研发和市场开拓,推动公司预制菜业务发展。

不仅是直接涉足预制菜业务的公司,预制菜上下游公司也被投资者“挖掘”。白羽肉鸡企业仙坛股份在投资者互动平台上回应投资者提问称,公司预制菜项目的建设周期分两期工程,目前一期工程项目的研发、品牌建设、销售市场运行等方面已稳步推进,二期工程的厂房现已建成,处于设备安装阶段。

调味品企业日辰股份称,公司有部分下游客户从事预制菜业务,公司可为其提供复合调味品解决方案。关于公司自身的预制菜业务,目前正在规划建设中,尚未规模化投产。在品类方面,将主要面向B端市场、聚焦于味道主导型的预制菜产品,与公司现有下游客户的预制菜形成明显的品类差异。此外,亚香股份回应称,公司香料可以用在预制菜中,公司目前还没有接触预制菜餐饮行业。餐具企业家联科技在互动平台上表示,公司的部分绿色环保餐具可以用于预制菜领域,公司具备相关技术储备和生产能力,但目前尚未形成相关业务销售。

新增注册企业翻倍增长

今年以来,尽管预制菜受到不少质疑,但行业发展仍呈急速扩张之势,新增注册企业翻倍增长。

企查查最新数据显示,国内现存6.19万家预制菜相关企业。截至12月6日,新增注册量4026家,同比增长114.83%。其中,预制菜生产大省山东新增

注册企业数量735家,同比增长393.29%。据赛迪研究院预测,今年国内预制菜市场规模有望突破6000亿元大关,未来随着消费需求的不断增加,食品保鲜与冷链物流技术的逐步发展,在“十五五”期间国内预制菜市场规模将会突破万亿元大关。

与此同时,预制菜行业的竞争也日趋激烈。企查查数据显示,截至12月6日,今年内注销、吊销的预制菜相关企业多达3102家,同比增长111.4%。山东诸城某预制菜企业相关负责人告诉记者,我国预制菜行业竞争格局仍然呈现分散且区域特性,加上没有全国性、行业性统一标准,导致该行业存在同质化严重、整体较不规范、创新性较差等问题。

据中国烹饪协会数据,目前预制菜行业受冷链、渠道和资金限制,以中小规模企业为主,集中度很低,CR10约为14%,没有一家公司市占率达到5%以上,且销售区域狭窄。中国食品产业分析师朱丹蓬向记者表示,预制菜产业健康发展的关键在于规范化、专业化、品牌化以及规模化。对比国外预制菜产业成熟发展的地区,国内预制菜产业的发展处于初级阶段,产业上下游仍缺乏严格、严谨的质量内控体系。

“目前行业存在两个痛点:一是从产业端来说,由于行业没有国标,就不太可能诞生中国名牌,无论在硬件上投入多大,在没有国标的情况之下,有些投入可能是无用功;二是消费痛点,行业没有统一标准,消费者就会对食品安全、营养、配方等方面提出质疑。”朱丹蓬认为,尽快出台预制菜产业国家标准对预制菜产业健康有序发展至关重要。

据《证券时报》黄翔/文

企业吸收合并公告

根据吸收合并双方股东决定,西藏悦读纪文化传媒有限公司(下称“西藏悦读纪”,统一社会信用代码915400915857729530)拟吸收合并青岛书厨美食有限公司(下称“青岛书厨”,统一社会信用代码91370203350303028Y)。吸收合并完成后,西藏悦读纪存续,青岛书厨注销。吸收合并前,西藏悦读纪注册资本3000万元,青岛书厨注册资本1250万元,吸收合并后,西藏悦读纪注册资本不变,青岛书厨注销后无注册资本。

根据公司法和相关法规规定,合并双方的债权债务均由合并后存续的西藏悦读纪承继。请债权人自本公告之日起四十五日内,向公司申报债权及办理债权登记手续。债权人未在规定期限内行使上述权利的,吸收合并将按照法定程序实施。联系人:高阳阳,联系电话:0532-68068016,联系地址:青岛市崂山区海尔路182号2号楼2407。

特此公告

西藏悦读纪文化传媒有限公司
青岛书厨美食有限公司
2023年12月8日

关于S62新机场高速公路施工调流的通告

因青岛临空经济区基础设施建设一期快速路工程跨S62新机场高速公路钢混组合梁吊装施工需要,2023年12月12日至2024年1月31日需占用S62新机场高速公路进行施工。其中,2023年12月12日6时至18时和2023年12月16日6时至18时双向封闭新机场高速南枢纽立交至胶莱互通立交区间路段,S62新机场高速南线双向往青银高速方向匝道、胶莱收费站往胶东国际机场方向匝道、胶莱互通立交往胶东国际机场主线将在以上时段同步封闭。其余时间,占用新机场高速双向部分行车道进行施工,过往车辆可正常通行。

高速封闭施工期间,由青岛往胶东国际机场方向车辆可正常通行;经由G20青银高速公路前往胶东国际机场方向车辆可经胶莱收费站驶出后,通过市政道路绕行至胶东国际机场。

请在上述时间段内准备行经该路段的车辆,尤其是前往胶东国际机场的车辆,提前规划出行路线,谨慎通行。上述路段施工结束后,不另行通告。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队胶州湾高速公路大队
青岛交通机场高速公路建设管理有限公司
青岛临空经济区建设有限公司
2023年12月6日

司法拍卖公告

受山东省青岛市中级人民法院和青岛市崂山区人民法院委托,定于2023年12月25日上午10时至2023年12月26日10时止(延时的除外)。对以下标的依法按现状在青岛市中级人民法院司法拍卖厅以互联网电子竞价方式进行公开拍卖,公告如下:

一、拍卖标的:1、青岛市城阳区红岛街道咸康路8号44号楼101户房屋,建筑面积:193.87㎡,房屋规划用途:商业。起拍价:3510560元,保证金:35万元。2、胶州市海尔大道105号诺贝尔山庄D6号楼2单元601房产,建筑面积:137.1㎡,房屋用途:住宅。起拍价:303143元,保证金:3万元。

二、竞买登记手续办理:1、竞买人应在2023年12月22日16:30前(保证金16:00前到账为准)到青岛产权交易所有限公司办理竞买登记手续方可取得竞买资格。2、特别说明:1.标的物以现状拍卖,竞买人参与竞买即表示知晓并认可标的物存在的瑕疵。本院对标的物的真伪、品质、重量和功能是否完善等,不作任何保证和承诺,由买受人自行判断,本院不承担瑕疵担保责任。2、所有涉及的税费及办理权证所需费用(包括但不限于所得税、营业税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、出让金及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用)按法律规定办理,房屋相关欠款由买受人自行向相关单位咨询并负担。3、缴纳保证金账户:收款单位:青岛产权交易所有限公司;开户行:招商银行股份有限公司青岛分行营业部;账号:532905248510917。

其它事项见网站www.qdcq.net该标的公告信息。联系电话:0532-66718926委托法院监督电话:0532-88893801 83098182。

青岛产权交易所有限公司
2023年12月8日

结婚启事

2023年12月9日 星期六 农历 癸卯年十月廿七



— 新郎 刘华隆 ♥ 新娘 刘欢欢 —

兹定于公元2023年12月9日正式结为夫妻。长路携手,岁月悠悠,百年琴瑟,共赴白头。

特此登报,敬告亲友,亦作留念。

百年好合 囍 永结同心