

老房越来越“年轻”，年轻人越来越“相中”

经过城市更新，老旧小区二手房市场交易量大幅增加

文/片 李梦瑶 石晟绮 冯妙韵
实习生 陈禧硕 济南报道

改造前后大变样 老房不再被嫌弃

3月13日，是小田(化名)搬进新家一周年的日子。下了班，小田在自家小区对面的菜市场买了菜和蛋糕，准备庆祝一下。

菜市场对面的六里山路五号院，就是她住的小区。小田2020年大学毕业后来到济南，从事文化创意行业工作。一年多的时间里，因为各种原因，她搬了三次家。“要么上班太远，要么房东把房子卖了，这也让我下定决心，一定要有自己的房子。”小田说。

上班后，小田手里有了一点积蓄，但距离买房梦想还很远。“就算家里支持一些，对我来说也是一笔巨款。”小田说。

在父母的建议下，她开始考虑老旧小区二手房。一方面老旧小区离工作单位近，另一方面房子面积小、格便宜。

“第一次看房，就是六里山五号院，当时看过房源后，心中几乎是立刻否决。”坑洼不平的路面，斑驳的楼道墙皮一碰就会掉落，铁质单元门锈蚀得关不严实，楼道里破损的窗户，缺角的台阶……“单元楼大门年龄看着比我还大一些。”小田说。

虽然中介极力向小田推荐，此处生活和出行都很方便，且没有物业费，一年只有二十几块钱的卫生清洁费。但小田仍然觉得：不值。

2024年初，小田租住的房子即将到期，买房的事又提上了日程。

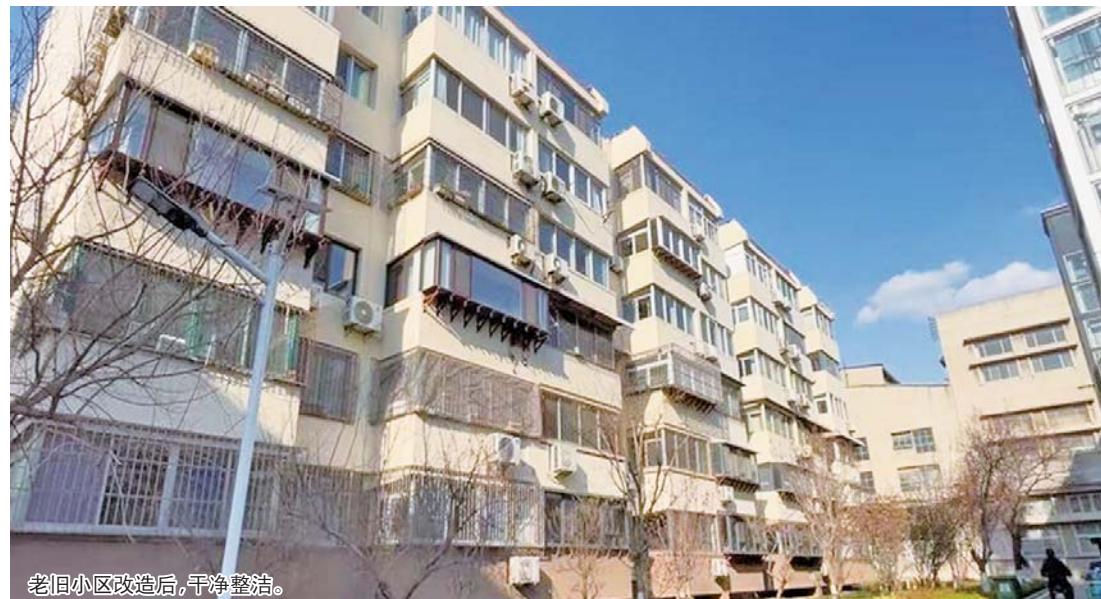
“新小区房价高，我在预算不充足的情况下，只能适当舍弃舒适度，看看能不能‘矮子里边拔高个’，挑选一个稍微好点的老小区。”小田说。

没想到，这次看房给小田带来了惊喜。

2023年，济南市中区大规模进行了老旧小区改造，小田之前看不上的六里山五号院已焕然一新。道路修整平坦了，住宅楼重新



近日，住建部部长倪虹在回答记者提问时表示，“2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新的改造范围，因地制宜实施改造。”消息公布后，城市老旧小区二手房迎来新关注。记者探访发现，在济南，老房正逐渐成为年轻人的热门选择。越来越多的年轻人不再一味追求新房，而是将目光投向了价格更为亲民、地理位置更优越的老旧小区改造房。



老旧小区改造后，干净整洁。

刷了漆，做了外墙保温，单元门也都进行了更换，楼道里重新修整了把手和楼梯。

经过多方对比后，小田最终选中了院内的一套房子，在济南安家了。

据了解，小田的这套房子面积不到70平米，两室一厅，每平米9000多元，她首付25万元，贷款60%，一个月还款一千五百多元，跟她之前的房租差不多，关键房子是自己的，不用给房东“打工”了。

随后，记者探访了小田家周边五公里范围内的楼盘，仅有少数新建小区，每平米在16000—20000元之间。

二手房交易量上升 老房子主打性价比

给小田选到这套房子的是市中区一家房产中介门店的店员江静，她从事房产中介已经快10年了。江静目前手里握着20余套老房子的钥匙，每天骑着电瓶车穿梭在市中区这一带，带着客户看

房子。

“周围基本是20世纪90年代始建的小区，房子面积大多不到一百平方米。”江静说。

老旧小区，尤其是非学区的老旧小区，房子一直以来就不好卖。

“这种房子缺点不少，设施老旧，外立面破，没有电梯，户型不好等等。”江静说，在老旧小区改造之前，老房子的成交率不算很高，买房的客户主要顾虑老房子的环境不佳。

随着老旧小区改造的逐步推进，江静接手的老房子品质也上了一层楼。据统计，从2015年济南市推进老旧小区改造以来，已完成或正在推进的老旧小区改造总数约1800个。

“环境改善了、基础设施改造了，除了房型老点，这房子性价比其实挺高的。”江静经常给客户这样推介老旧小区的改造房，“现在不论是租房还是卖房，这些经过改造的老房子，成交率都会更高一些。”

市场的回暖，是从房地产系

列新政实施后开始的。继去年9月底国家层面出台一系列提振楼市“组合拳”后，当年10月11日济南又发布楼市“一揽子”新政，包括“最低首付款比例统一为15%”“优化公积金贷款政策”“全面落实‘交房即办证’”等。

新政实施后，济南二手房交易市场回暖，成交量大幅回升。据济南房产网显示，2024年10月，济南市二手房成交量达3898套，较此前最高点4月的3875套高出了23套。随后，2024年12月，济南二手房成交量为4320套，再创新高。

为年轻人提供 扎根城市新选择

望着70平方米的小家，小田深觉自己的选择没有错。

“买下后，我把房子砸成毛坯，重新装修了一遍。”她在家养了很多花，房子的每一个角落都被精心布置过。“小区虽不是花园洋房，但干净整洁。下楼就是菜市场，离我公司只有三公里，通勤十分钟。”小田说。

“实施老旧小区改造后，确实推动了很多人选择老小区。”江静说，很多改造后的老小区，“面子”“里子”都有了。

在济南，不少老旧小区改造并不是简单的“刷墙补漆”，有的小区进行了“拆墙并院”，找出了空间建公共活动广场和停车场；有的小区则增加绿化和口袋公园；有的小区还规划了养老、托育、助餐服务……

早在2020年3月，山东省印发《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》，其中提出，到“十四五”末在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务。

根据济南计划，2025年济南计划改造12个项目(含91个小区、院落)，涉及居民11431户、楼栋数298栋、改造面积93.11万平方米。

针对老旧小区具体改造内容，济南市住建局相关工作人员告诉记者，一方面是基础类改造，主要是改造提升水电煤暖等市政基础设施，以及部分社区服务管理的公共设施；另一方面是完善类改造，主要是解决宜居问题，比如说建筑节能改造、停车场充电桩建设等。此外，还有提升类改造，主要是通过统筹老旧小区周边的公共资源，补齐养老、托幼、教育、文化等公用的社区服务配套，同时包括智慧社区建设。

眼下，江静对济南的老房市场更有信心了。她发现，自去年以来，像小田一样对老旧小区有意向的年轻群体越来越多了。

江静坦言，老旧小区不是“抢手货”，挂牌后成交周期一般较长。“老旧小区即使经过改造，毕竟房子上了年纪，不少顾客选房时，对于房型、停车、隔音等情况还是有一些顾虑的。”江静说。

不过，在江静看来，这些经过改造后的老旧小区，虽然比不上新楼盘的光鲜亮丽，却以亲民的价格和优越的地段，为初入社会的年轻人提供了另一种扎根城市的选择。

编辑:彭传刚 美编:刘燕 组版:刘森

以“数”为笔，“智”绘乡村振兴新图景

高松 临沂报道

大地回春，沂蒙田野里处处涌动蓬勃生机。在临沭县金丰公社，管理平台上实时呈现着田块的气象信息、土壤温湿度、苗情、农机设备管理情况。在远处的小麦示范田里，灌溉机时而喷水、时而停歇，四处可见的农田四情监测站像精神抖擞的“哨兵”，守卫着万亩农田的每一处角落。记者了解到，这是临沂移动助力打造的智慧农业系统，为春耕春管注入了科技范。

借助大屏就能了解田里情况，这种精准化管理帮助我们提升病虫害防治效率30%，可助力农业增产20%。”公社负责人告诉记者，农户还能通过这个系统，线上预约植保无人机等农机设备，实现农机设备高效调度。

2024年，临沂移动依托5G、物联网、AI技术，在此打造了一处智慧农业系统。有了它，农户不必再“看天吃饭”，只需低头看屏，便可“知天而作”，实时打理农田。

“这些探头能不间断监测麦田的环境和作物长势，物联网孢子捕捉仪、虫情测报灯可以及时感知作物的病虫害数据，通过大数据、云计算技术，将土壤、苗情、虫情信息上传智慧农业云平台，农户只需打开手机就能巡田，一键即可完成农田远程管理，提升了农田管理效率。”临沂移动项目负责人表示。据悉，智慧农业平台现已接入县级公社500余家，服务社员超10万人。

今年的中央一号文件提出，以科技创新引领先进生产要素集聚，因地制宜发展农业新质生产力。临沂移动积极响应乡村振兴战略，加快乡村信息基础设施建设，推动数字技术与农业生产、农村治理、农民权益保障深度融合，为乡村振兴注入智赋能。

在新时代乡村振兴征程中，强化数字乡村建设已成为激活农村发展潜力、推动农业农村现代化转型的关键一环。走进兰陵县卞庄街道苏家庄村，数字乡村平台上清晰呈现着全村的车辆通行、人员流动情况。记者了解到，当有人

进入村里的防溺水监控区域时，平台会实时发出预警信息，村委管理人员可远程喊话，大大提升了村内的安防管理效率。

临沂移动以此为试点，建设了数字乡村治理平台，装上“智慧大脑”，让乡村治理更加高效。对于村民来说，这一平台带来的便利同样触手可及。村民可以通过手机上报功能，快捷地反映问题、提出建议，足不出户即可参与村务管理，形成了全村上下“一盘棋”的基层治理新格局。

当数字技术与农民权益保障深度融合，临沂移动还通过5G专网+“医共体”模式，搭建医疗服务“信息高速”，让群众就医更便捷。在临沂市高新区罗西街道卫生院，临沂移动助力打造人口健康信息平台，对接打通“鲁医互认”、“鲁云影像”综合健康信息服务体系。

“在5G的加持下，患者拍摄的CT影像资料能够实时上传，由市、区医院专家团队阅片、诊断后即时回传，实现了临床业务资源互联共



享。”卫生院工作人员表示，平台打通后，“信息跑”代替了“患者跑”，门诊月就诊量同比增长18.2%，群众在家门口就能享受到三级医院的医疗服务。

临沂移动相关负责人表示，下一步，公司将进一步提升信息服务能力，充分利用5G、AI、物联网、云计算等现代信息技术，为沂蒙乡村振兴贡献更多智慧力量。