

舟山有没有能过户的乡镇小院？

在古镇东沙，廉价旧屋被旅居者发现“新大陆”

□记者 裴驰宇

“江浙沪两万元钱的房子”“下了几天雨，价格就从三万元变成两万了……”

这段时间，一位外地来的旅行博主“菲比”，在社交平台发布短视频，称在舟山岱山东沙古镇，发现了“两万元钱的房子”，而且属国有土地，能过户。

“两万元的房子”，不是2万元每平方米，而是2万元能买套五六平方米的平房小院。

这让各地网友像发现了“新大陆”，再三确认土地性质、能不能过户。在发达的长三角城市，如此廉价、还能过户的私房小院，实在是太稀罕了。



图为东沙古镇在售的“两万元房子”(资料图片)

古镇民房 确实能交易过户

“丽丽中介”是开在岱山东沙古镇的一家房屋中介所。这几年，随着舟岱大桥的开通，东沙古镇旅游更添了一把火。

从定海出发，上了舟岱大桥，经过526国道，约一个小时，就能抵达东沙古镇。

“丽丽中介”的女店主是东沙当地人，姓孙。去年，孙女士眼见古镇的热度在增加，在店门前挂出了一张写满古镇房源出租出售行情的信息板，这家中介店就开张起来了，也成了古镇唯一的房屋中介所。

那位旅行博主“菲比”提到的“两万元的房子”，孙女士知道。这房子位于古镇向阳路，距原来的东沙镇委（现东沙古镇社区养老院）百余米路远，一片旧平房错落的小巷，出路不算太好。房子也十分老旧。屋顶破了，所以，下了一场雨，报价就从3万元跌到2万元。

“东沙因为是古镇，个人所有的私房也是国有土地，所以房子是能够过户的。”孙女士介绍。

早在上世纪七八十年代，东沙是舟山为数不多的城镇。与岱山高亭镇，衢山岛斗镇，定海城关镇，金塘沥港镇，普陀沈家门镇，嵊泗菜园镇、嵊山镇等一样，属于镇级建制。镇上的居民建房，也是向镇里批宅基地，土地性质为国有土地。

在阿里拍卖平台，偶有岱山东沙古镇的民房私宅上架。土地性质均标明为“国有土地”，与城区的商品住宅一模一样，能够自由交易过户。这不同于现在的乡村农房，属于集体土地，交易受限，非同一村集体经济组织成员，不能过户。

私宅过户需支付一笔“土地转性费用”

那位外地过来的旅行博主“菲比”，对东沙古镇如此便宜、还能过户的民房小院惊叹不已。她拍了个“东沙民房”短视频合集，索性打算长期驻扎在镇上，当旅居者。

在“菲比”的视频中，有报价8万元的50平方米平房小院，房龄估摸有上

百年，经过了水泥修缮。

观察“丽丽中介”挂牌的出售房源，“环山路两间半民房带院子，13万元；向阳路两间3万元；沙河路一套5.5万元……”向阳路两间3万元，正是“菲比”视频所拍的“下了一场雨跌到两万元”的那处房源。

据孙女士介绍，此处2万元的房子，已经有买家在谈，目前还没有付定金。据了解，此处房子房价虽然足够便宜，但是，由于是国有土地，在过户时，需要另外支付一笔“划拨转出让”的土地转性费用，根据土地面积计算，大约是380元/平方米。这样，总的算下来，连房价加上交易费用，要5万元左右了。交易费用要比房价本身都高。

大桥开通以来 古镇小院租售行情水涨船高

即便是加上交易费用，十万元左右能在舟山买到一处拥有独立产权的平房小院，还是相当合算的。

不过，也有网友说，这房子买下来，你重修的费用要远远高过买房的钱。

据核实，东沙古镇的房子，在房屋不加高、四至不动的基础上修缮，向居委会提出申请，是允许的。花数万元买下一处旧平房，由于年久失修，通常是不能住人的。而修缮一处旧房到宜居的程度，并不比重新建造新房的费用便宜。

孙女士介绍，东沙古镇的旧房子多是多，不过，挂牌在卖的，还是有限的。你主动问上去求买，房东大多是“听账得算”（舟山方言：无所谓的意思），不在乎这几万元。要房东主动挂牌出售，那才能捡到便宜房子。

古镇私房的行情，是在舟岱大桥开通后起来的。“丽丽中介”的东沙房源，挂牌出租的要多于出售的。例如，东沙解放路的三间平房，出租价为1000元/月；树人路（带院子）1000元/月。而在大桥未开通的几年前，东沙旧房子的租金也就是每月一两百元。甚至房东愿意让租客免费居住以保养房子。

从阿里拍卖平台的东沙古镇房源成交记录可见，2022年3月，东沙沿河路84号的一处土地面积211.14平方米平房，评估价仅10.84万元，经121次竞价，被一位杭州客户以53万元的价格拍下，增值不少。

工行舟山分行 推动科技金融高质量发展

近年来，工行舟山分行持续发挥国有大行在高水平建设现代化海洋城市、加快发展海洋经济中的金融服务主力军作用，通过持续优化服务、提升效能，推进“专精特新”企业、国家级高新技术企业、科技型中小企业等金融服务工作，全力赋能“985行动”，助力舟山经济高质量发展。截至2024年10月末，工行舟山分行科创贷款余额155.03亿元，较年初增长3.34亿元。

该行立足区域经济发展，紧跟政策，积极走访专精特新企业、国家高新技术企业、浙江省科技型中小企业等，加强对科技创新重点领域、重大项目的支持力度，持续扩大在科技金融方面的信贷供给。如今年以来，大力支持某新材料科技有限公司、某天然气股份有限公司等相关重点项目的建设，新投放各类项目贷款超过3亿元。

该行不断提升服务效能，

持续完善科技金融机构体系，将工行舟山分行营业部设为科创重点支行，并在舟山分行层面成立柔性服务团队，全面提升在科技金融方面的服务专业度及效能。同时，该行强化科技金融配套政策支撑，优化业务审批流程，开通绿色通道，推进沟通协调，提高服务效率，畅通融资渠道。

该行持续创新科技金融产品，为满足不同企业的融资需求，找准切合科创企业的服务路径，推出浙科e贷、知识产权质押贷款、科创成长贷、科创上市贷等于一体的多维度全生命周期产品体系，切实满足中小型科创企业融资需求。如“浙科e贷”该金融产品一经推出，就受到了广大科技型中小企业的好评，自2024年初推广以来，截至10月末，产品余额已达4810万元。

（王立）

台州银行勾山支行 开展反洗钱宣传

台州银行勾山支行组织开展以“打击洗钱犯罪 构建和谐社会”为主题的全民反洗钱宣传活动，增强社会公众金融风险防范意识。

该行联合万阳社区活动中心进行反洗钱公益讲座活动，现场安排了专人进行反洗钱知识宣讲和答疑，充分发挥一线工作人员与客户接触和信任的优势，并提示在日常生活中要

主动配合金融机构进行身份识别，维护自身权益，增强金融风险防范意识，远离洗钱犯罪。

下一步，台州银行舟山分行辖内10家支行将继续践行金融工作的政治性、人民性，通过持续、丰富的反洗钱宣传，不断增强人民群众的洗钱风险防范意识和能力，筑牢全社会洗钱风险防线。

（洪倩）

中国平安助力数智时代金融科技建设 联合主办“乌镇峰会”金融科技论坛

11月21日，由中国平安、中国人民大学、南开大学联合主办的2024年世界互联网大会乌镇峰会（下简称“乌镇峰会”）金融科技论坛在浙江乌镇举行。本届乌镇峰会金融科技论坛聚焦“数智时代的金融科技”，为推动智能时代金融科技高质量发展凝聚共识、贡献智慧。

信用是金融业赖以生存的基础，数字化技术将征信场景直接和人的生物特征相连，不仅便捷、高效且可获得更好的征信品质。平安普惠的微表情技术辅助进行征信判断，最快30分钟完成信评决策并放款，大大提升信用认证效率，让更多中小企业享受到金融的便捷服务。

金融的专业本质是风险控制能力，通过运用数字化、区块链等技术，可以更全面地识别风险、判断风险，形成精准定

价，做好风险全流程管控。如平安产险为西藏那曲比如县的牦牛打上数字化“耳标”，为承保藏系牛养殖保险提供切实可依的风险控制能力，让更多偏远牧民享受到保险保障。

数字化重塑客户体验，让客户“省心、省时、又省钱”。平安寿险推出的“111极速赔”，通过智能核保、智能理赔，可实现93%的寿险保单秒级核保，闪赔平均耗时仅7.4分钟，最快的一笔赔付仅需10秒钟；核赔技术理念上基于客户保单利益最大化为原则，坚持“主动为客户寻找理赔”的理由。平安好车主App运用AI技术实现智能推荐和个性化服务，实现从千人一面到千人千面的转变，代驾5秒接单，5分钟到场，道路救援30分钟到场、全天守护。

（平安人寿浙江分公司）