

责编 吕蕾 美编 时彦丽 审读 苗玲

降低购房成本 商贷可转“组合贷”

公积金新政密集“发声” 楼市“因城施策”助力市场信心恢复

“公积金”政策再松绑

今年以来楼市新政不断，其中围绕公积金贷款方面的惠民政策更是直接关系到人们的钱袋子。

8月28日，备受期待的青岛“下调公积金首付比例”政策正式发布。新政明确了在青岛市非限购区域内，降低住房公积金贷款首付比例。对于购买家庭首套自住住房的，首付比例由30%降至20%；购买家庭二套自住住房的，首付比例由40%降至30%。

除了下调公积金首付比例，8月14日，市住房公积金管理中心围绕增强政策的普惠性、针对性和便捷性，优化调整住房公积金租赁提取政策。优化之后，一方面，提高租房提取额度。无房职工租住商品住房的，每人每月提取金额上限由700元提高至1400元；额外提供租赁备案凭证及发票的，夫妻双方每月提取金额上限由2500元提高至3000元。另一方面，强化“租购衔接”政策，职工购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款的，还贷时点一年内的租赁提取金额均可纳入贷款额度计算。

此外，市住房公积金管理中心还在推行存量房单纯住房公积金贷款“带押过户”业务的基础上，进一步拓宽业务办理范围，开通住房公积金组合贷款“带押过户”。

2022年12月2日，岛城发布惠民新政“商转公”，即商业性住房贷款转个人住房公积金贷款，是指本市住房公积金缴存职工，将本人已办理且尚未结清的本市商业性住房贷款，经原商业贷款银行同意后，转为个人住房公积金贷款。也就是说，符合条件的职工在成功办理“商转公”业务后，商贷可以转变为利率仅2.6%-3.1%的公积金贷款，实实在在帮助广大职工家庭减轻了经济负担。

此次“商转组合”政策的出台，是对原有“商转公”业务的进一步优化。青岛市住房公积金管理中心表示，原“商转公”政策只支持职工将商业性住房贷款转为纯公积金贷款，并且需要职工自筹资金偿还商贷余额与公积金贷款额度的差额部分。部分职工因商贷余额高、筹措资金难等情况，未能及时享受低息贷款优惠。为充分发挥住房公积金民生保障作用，持续扩大“商转公”政策的覆盖群体，市住房公积金管理中



“商转公”是降低购房者房贷压力的重要渠道。11月6日，青岛市住房公积金管理中心发布关于开展“商转组合”贷款业务的通知，对“商转公”政策进一步优化。通知明确，申请办理“商转公”业务的职工家庭，可选择将原商业贷款的一部分转为公积金贷款，形成“商转组合”贷款，无需自筹资金偿还原商业贷款余额与公积金贷款额度的差额部分。目前，交通银行、工商银行可办理该业务，后续公积金中心将不断拓展开展银行范围。业内人士认为，此次“商转组合”政策的出台，有助于进一步降低购房成本，结合政策工具箱对提振房地产市场信心将起到积极作用。

中心决定开展“商转组合”贷款业务，让政策红利惠及更多职工，进一步减轻还贷负担。自去年12月推出“商转公”政策以来，累计受理“商转公”贷款1500多笔，转贷总额5.88亿元，切实为职工节省住房成本，有力提振房地产市场信心。

两家银行已试运行

据了解，目前青岛首批支持办理“商转组合”贷款的银行为交通银行、工商银行。下一步，市住房公积金管理中心将积极对接商贷银行，加快推进业务合作与程序研发，按照“成熟一家、上线一家”的方式，不断拓展开展“商转组合”贷款的银行范围，力争让低息红利惠及更多缴存职工。

将商业贷款转为“商转组合”贷款需要什么条件？青岛市住房公积金管理中心工作人员告诉记者，商转公贷款的借款申请人首先应符合《青岛市个人住房公积金贷款管理办法》《青岛市住房公积金管理

中心关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》等政策规定的贷款条件。其中规定的“商转公”申请条件包括：原商业贷款所购住房须为当前借款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）在青岛市人民政府行政区域内唯一自住住房，且为新建商品房，现已办妥不动产权证；借款申请人原商业贷款为2017年1月1日（含）至2021年12月31日（含）期间发放，且合同约定利率为上浮利率；借款申请人申请商转公贷款时已连续正常足额缴存住房公积金6个月（含）以上；借款申请人在原商业贷款发放时，已符合当时公积金贷款政策规定的缴存标准；借款申请人家庭在全国范围内须无公积金贷款记录等。

“商转公”或继续扩围

根据中指研究院监测，今年以来，深圳、滁州、长春等多个城市对“商转公”贷款予以支持，政策主要包括恢复商转公贷款业务，

明确“商转公”贷款办理相关条件，降低相关门槛要求等方面，“商转公”在提高公积金使用效率的同时，也有利于减少已购房家庭贷款利息支出，降低购房成本。但对于房地产市场来说，“商转公”单一政策很难扭转市场预期，仍需与其他政策协同配合，共同促进房地产市场逐步企稳。据不完全统计，截至目前，今年以来全国层面已出台了500余次楼市放松政策，其中，“认房不认贷”政策加快落实，包括青岛在内的多个城市取消限购、解除限售。

中指研究院山东地产总经理袁彬分析称，青岛当前房地产市场表现相对比较平淡，潜在购房者对于未来的预期还是比较谨慎，信心相对不足。从区域来看，青岛市场依旧分化，改善型产品的增配明显，而且越来越卷品质及创新，中高端产品成为市场供应主力。在眼下市场分化严重的局面下，好项目是销量和盈利的最好保障。

本报楼市观察员李鹏飞认为，公积金相关政策仍是促进刚性和改善性住房需求入市、支持购房需求释放的重要举措，在降低购房成本的这一维度下，各地或将结合结合自身公积金使用的实际情况因城施策，推行或优化“商转公”相关政策的城市有望继续扩围。他表示，“商转公”在降低购房成本的同时，也有利于一定程度上释放居民消费潜力。

吕蕾

青岛日报公益验房团

66988557

报名方式：

1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号，点击下方“验房”栏目，点击进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群，群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报现推出公益验房栏目，我们将筛选有代表性的房源，由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得：1 全程免费验房服务；2 专业验房报告。



买房就看“好房子”

楼市分化时代，整个市场重新回归到地段以及产品力上。楼市逐渐回归到它最本质的角色——提供居住空间。进入11月份，岛城楼市的比拼氛围更加浓厚，市场更加“卷”，优惠更加“厚”，市民于先生通过“好房子”栏目表达了他的置业需求。

“我想通过好房子栏目寻找一套适合自己的养老房。”市民于先生拨打好房子栏目热线表达了这一想法，他希望在退休后买一套环境清静的一楼或带电梯的房子，最好附近有地铁。根据于先生的需求，好房子栏目向他推荐了东李的一个项目，目前于先生已经前往售楼处实地考察。

如果您想了解楼盘特价房信息，或者打算出售二手房（中介勿扰）请联系我们，我们将尽力解答和满足您对“好房子”的疑问和需求。电话：66988527。

特价房信息

项目	区域	面积 (平方米)	原总价 (元)	优惠后总价 (元)
青铁鼎峰云上观澜	市南区	111	3853712	3583986
		134	5310807	4939088
		139	5042240	4689267
保利和颂	市北区	99	2500993	2335329
		121	3043498	2845983
青铁安澜地	市北区	144	4950715	4554658
		142	5444083	5008556
		144	4854848	4466460
城建印象港	李沧区	95	1839023	1673523
		96	1872122	1684939
		107	2123959	1917018
畅意城	城阳区	99	995569	826322
		109	1135376	942362
		89	1073260	890806
		99.90	1227596	1018905
青特君悦	城阳区	122	1844227	1718808
		103	1624126	1513675
		229	2786944	2558519
保利大国璟未来之城	城阳区	108	1488791	1368968
		120	1701618	1565765
		108	1540192	1417291
青铁海誉府	西海岸	120	1708452	1572200
		119	2326112	2209806
		119	2292924	2178278
保利领秀山	西海岸	119	2347438	2230066
		144	1775470	1688110
香溪地	即墨区	144	1786763	1698847
		116.87	1504435	1203548
		116.87	1494988	1195990

(特价房信息仅供参考，最终解释权归开发商所有)

君一控股

科 | 技 | 筑 | 造 | 生 | 活

波尔多·麗园

崂山低密奢居 阅鉴山海藏品

约146m²洋房样板间 约243m²叠拼样板间 即将倾城开放



128-146m²林隐洋房 223-243m²山藏叠境

VIPLINE 0532+8862 8777 地址：青岛·崂山·沙子口

本资料仅供参考，不作为要约或承诺。最终以商品房买卖合同约定为准。发布日期2023年11月。青建发预字（2022）第0020号，青建发预字（2022）第0031号，综合推广IDPR000000

