

楼市政策“添柴” 公积金最高可贷115万

业内表示：多重新政叠加 购房者置业意愿或将修复

公积金政策再“加码”

在调整购买家庭第二套住房公积金贷款最高额度方面，新政提出，在青岛市区内购买家庭第二套自住住房的，借款人及配偶均符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为80万元；借款人仅本人符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为50万元。

同时，调整多子女家庭住房公积金支持政策。在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套或第二套自住住房申请住房公积金贷款的，可按家庭申请贷款时计算的贷款额度上浮20%确定。

此外，青岛市实施购买高品质住宅、绿色建筑住房公积金贷款支持政策。根据住建部门出具的认定意见，对居民购买青岛市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅，申请住房公积金贷款时，可按贷款额度上浮20%确定。

新政还提出，贷款额度在满足青岛市规定的公积金贷款首付比例的前提下，上述第二、三条住房公积金贷款支持政策可叠加使用。政策叠加后，最高贷款额度可达115万元。例如，符合我市公积金贷款条件的多子女家庭购买达到一星级绿色建筑标准的新建商品住宅，夫妻双方最高贷款额度为96万元，叠加购买高品质住宅、绿色建筑住房公积金贷款支持政策可贷款额度上浮20%，最高贷款额度可达115万元。

记者从市公积金交易中心了解到，相比原来的政策，单缴存职工家庭最高可贷额度从之前的36万元上调至50万元。双缴存职工家庭最高可贷额度由原来的60万元上调至80万元。多子女家庭住房公积金贷款支持政策由原来的首套房拓宽至二套房。此外，首次将购买高品质住宅、绿色建筑住房纳入公积金贷款支持的范围。

需要注意的是，这次提高的是公积金的贷款额度，并没有下调公积金利率。目前首套房公积金贷款5年以上的贷款利率依然是3.1%，二套房公积金贷款5年以上的贷款利率是3.575%。

三月楼市“春意十足”

政策的持续支持、购房者心态的变化为楼市注入活力。

根据青岛锐理、青岛贝壳研究院发布的数据显示，2024年1-3月全市新建商品住宅成交套数分别为3381套、2339套和5333套。

3月份，青岛新建商品住宅成交5333套，相比2月份的2339套，环比上涨128%；成交面积65.57万平方米，与前一月的30.03万平方米相比，环比上涨118.4%。

二手房方面，3月份，全市二手房成交6198套，与2月份的2541套相比，环比上涨144%。

针对近期市场的成交数据表现，青岛链家商圈经理赵加强表示，3月底，青岛连发两条购房新政。两项政策发布后，部分银行商业贷款首套利率降至3.45%，较年初首套房4%的贷款利率下降0.55%。以商贷利率政策调整为例，贷款100万元等额本息还款30年计算，目前首套房3.45%的利率月供较年初4%利率的月供节省300余元；公积金贷款额度首套及二套最高均可达115万元，对公积金二套贷款的用户来说，额度上调55万元。对于购房者来说，两项政策的发布进一步降低了购房成本，尤其是对于购买首套房的刚需客群以及卖掉旧房购买新房的换房人群来说，可以有效减缓还贷压力，一定程度上提振了购房信心。

本报楼市观察员李鹏飞认为，受惠于

楼市观察



优化政策释放需求、降息形成利好等多方面因素影响，楼市尤其是二手房市场出现成交上涨，这多由以价换量推动形成，并不意味着当下入市信心已完全恢复。从整体看，今年楼市上半年相对乐观。随着政策的进一步放松和市场供需的逐渐磨合，未来几个月青岛楼市有望继续保持活跃态势。

政策走向牵动楼市神经
未来楼市政策是否还有进一步优化的空间？北上广深的楼市更具风向标意义。伴随着高层会议强调“有效激活潜在需

3月29日，青岛市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》，调整青岛市部分住房公积金贷款政策。本次公积金新政核心内容有三点：一是二套房最高贷款额度提高到与首套房一致，二是多子女家庭最高贷款限额上浮20%，三是买高品质住宅、绿色建筑最高贷款额度上浮20%。从叠加之前山东省内多个城市出台公积金优化政策，以及多个一线城市针对购房限购、户型限制等出台楼市新政来看，楼市正在进入新一轮需求端政策利好释放周期，市场活跃度或将进一步被打开。

求”，北京、深圳等一线城市迅速响应，在政策端进一步松绑。3月底，北京、上海和深圳3座一线城市，几乎在同一时间松绑楼市政策。3月27日，北京市住建委在官网宣布，废止2021年8月4日发布的“自离异之日起3年内，双方各自的住房限购套数以原家庭套数为准”的规定。上海和深圳的调整则精准指向了跟豪宅相关的“7090政策”，其中，深圳直接废止，上海则是大幅松绑。

今年1月27日，广州宣布取消120平方米以上住房限购，成为一线城市中首个按面积划分限购范围的城市。同时，采取“租一买一”“卖一买一”的优化限购政策。

在楼市数据上，也可以看到一些积极信号。根据中指数据，春节后，部分核心城市在政策优化带动下，新房市场活跃度有所提升，在2月低基数下，3月重点100城新建商品住宅成交面积环比翻倍增长，同比降幅明显收窄。

二手房方面，今年1-2月，重点25城二手房成交套数较2022年同期增长24.9%，表现明显好于新房，成交规模整体处于较高水平。截至3月24日，重点城市二手房成交套数已连续5周环比增长。

对于未来政策端的调整，中指研究院分析认为，在供需两端都有进一步优化的趋势。同时，城市房地产融资协调机制或将加快落地见效，“三大工程”配套政策和资金有望继续跟进，住房保障体系建设也将加速。随着房地产供需两端政策持续优化调整，购房者置业意愿或将温和修复，叠加“白名单”项目融资支持政策持续落地，项目建设推进也有利于提振市场信心，进而带动新房销售边际好转。

吕蕾

相关新闻

青岛首套房贷利率降至3.45%

多家银行已跟进下调 贷款100万元30年可少还6万余元

3月29日，青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合下发《关于调整青岛市新发放首套住房个人住房贷款利率下限的通知》（以下简称《通知》），从4月1日起，我市阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限，各金融机构应按照市场化、法治化原则，结合本机构经营情况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

《通知》发出后，有消息传出我市首套房贷利率降至3.45%。4月1日，记者联系了多家银行网点，有银行表示4月1日起网签的首套房贷利率按3.45%执行，也有一些银行工作人员表示暂未变化。

国有大行已基本调整

“从今天开始，网签的首套房贷利率按3.45%执行。”4月1日，记者从工行、农行、建行、中信等多家银行网点得到了同样的答复。《通知》中明确提出，调整适用于我市新发放首套住房商业性和个人住房贷款。二套房商业性个人住房贷款利率政策下限仍按现行规定执行，也就是4.15%。

此次我市首套房贷利率突破性下调，是源于2022年12月30日，人民银行、金融监管总局建立首套房贷利率政策动态调整机制，对评估期内新建商品住宅销售价格环比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套房贷利率下限。根据国家统计局发布的70个大中城市商品住宅销售价格指数显示，我市新建商品住宅销售价格同比、环比已连续3个月下降，满足阶段性放宽首套房贷利率下限的条件。按照《通知》要求，若后续评估期内我市新建商品住宅销售价格连续3个月同比、环比均上涨，则自下一季度起，恢复执行全国统一的首套房商业性个人住房贷款利率下限，也就是LPR-20BP。

记者调查发现，距离上述《通知》下发仅3天时间，不少银行处于“观望”状态，尚未推进首套房贷利率的下调。我市一银行工作人员表示：“目前首套房贷利率还是3.75%，有消息传首套房贷利率要降至3.45%，但我们还没接

到正式通知。”首套房贷利率再次下调，能为购房者省多少？以纯商业贷款100万元，30年等额本息还款方式计算，调整前，每月还款4631.15元，到期后共支付利息66.72万元。调整后，每月少还168.57元，到期后共可少还利息6.07万元。

购房成本再降低

青岛调整首套房贷利率的同时，公积金政策再次放宽。根据青岛市住房公积金管理中心发布的信息，从3月29日起，提高购买二套房住房公积金贷款额度，多子女家庭住房公积金贷款支持政策拓宽至二套房，实施高品质住宅、绿色建筑住房公积金贷款支持政策。

贷款额度在满足我市规定的公积金贷款首付比例的前提下，我市住房公积金贷款上浮政策可叠加使用。对符合我市公积金贷款条件的多子女家庭，夫妻双方最高可贷96万元，叠加购买达到一星级绿色建筑标准的新建商品住宅可贷额度上浮20%的政策，最高贷款额度达115万元。

若上述符合条件的多子女家庭购买的是我市首套住房，需贷款150万元，在今年首套房贷利率及公积金政策调整前，公积金最高可贷80万元，剩余70万元申请商贷，按照等额本息贷款30年为例，该家庭每月需还6657.94元，到期共支付利息89.68万元。首套房贷利率及公积金政策调整后，公积金最高可贷115万元，剩余35万元申请商贷，该家庭每月可少还185.35元，到期后共少还6.67万元利息。

徐晶

楼市资讯

上周422套房源入市

涉及和达、中欧等房产项目

根据青岛网上房地产数据显示，上周全市有4个项目，分别是和达智慧生态城、磊鑫河畔阳光、中欧青特滨湖国际、和达云顶，共计422套普通商品住宅获得预售许可证，产品类型涵盖高层、小高层、洋房，以及叠拼别墅和商铺等产品。从区域上看，都是西海岸新区、城阳区、高新区的新盘，市区盘依然缺席。从交付周期看，多为现房，或交付周期在一年以内的房源。

“与销售数据的转暖相比，供应量方面表现较为滞后。”业内人士分析，近期市场在供应端方面的表现较为一般，这与房企对未来市场的预期，以及去年新获得土地的开发周期等因素有关。根据市场供需关系规律，随着市场需求的逐步释放，预计未来供应量会逐步抬升。

百强房企拿地总额增长

一季度拿地总额2217亿元

3月29日，中指研究院发布报告显示，2024年1-3月，TOP100房企拿地总额2217亿元，同比增长14.9%，较1-2月同比增速有所下降。2月，北京、深圳等一线城市拍地，土地出让金额较高，抬高了拿地总额。3月，虽然部分一二线城市依旧有土地推出，但推地数量和质均不如2月，加之当前房企拿地更加谨慎，导致1-3月房企拿地同比增速有所下降。

从新增拿地来看，华润置地、中建壹品和中国铁建位列前三。2024年1-3月，华润置地以444亿元新增拿地占据榜单第一，优势保持。中建壹品以412亿元新增拿地占据榜单第二，中国铁建新增拿地规模为243亿元，跌至第三。TOP100企业2024年1-3月新增拿地总额2288亿元，占TOP100企业的31.4%，新增拿地门槛为28亿元。

宗和

好房子

买房优选“好房子”

当下气温回升，购房者也开始活跃起来。为实现购房者花较少的钱买到好房子的心愿，青岛日报盘点了我市近期的优惠好房，准备购房的您不要错过啦！

特价房信息

项目	区域	面积(平方米)	原总价(元)	优惠后总价(元)
青铁安澜地	市北区	143.8	4867630	4186162
		143.8	5180795	4455484
中海寰宇时代雲境	市北区	109.59	2793337	2320000
		118.29	3083970	2580000
		141.82	4257254	3629620
绿城桂语朝阳	李沧区	110.26	3055520	2736000
		108	1488791	1368968
大国璟未来之城	城阳区	120	1701618	1565765
		108	1540192	1417291
		120	1708452	1572200
卓越玺悦	城阳区	89.76	912809	631335
		102.75	1065884	737208
卓越和悦	城阳区	111.47	1373059	1055056
		88.95	984760	756688
		113.01	1292428	993100
龙湖光年	西海岸	89.48	1105917	975740
		89.60	1046592	918195
保利领秀山	西海岸	97.36	1428522	1288667
		144	1775470	1688110
泉悦城	即墨区	144	1786763	1698847
		107.88	1012936	972419
		107.88	1069715	919955
		107.88	1067444	918002
		107.88	1024292	819434

(特价房信息仅供参考，最终解释权归开发商所有)

二手房信息

日前，本报接到读者电话，想要出售自己的房子，现将房屋的相关信息公布，有意向的读者可拨打青岛日报楼市电话：66988527，进行咨询。如果您想了解楼盘特价房信息，或者正打算出售房子也可拨打上述电话，中介勿扰。

小区：龙湖春江紫宸
位置：黄岛区武当山路28号
建筑面积：约119平方米
户型：全明双卫套三
总价：206万元

住建之声

坚持全过程把控 打造高水平样板
青岛市一体化
推进高品质住宅建设

日前，山东省住房和城乡建设厅举行全省高品质住宅建设推进会。青岛市住房和城乡建设局在典型经验交流发言中提到，近年来，青岛市在省住房城乡建设厅的大力支持下，紧紧围绕“努力让人民群众住上更好的房子”这个目标，持续优化住房资源配置，积极改善住房供应结构，加快推进高品质住宅建设。重点从四个方面着手开展相关工作，一是把控源头设计提升住宅功

能品质；二是严格过程管控提高住宅质量水平；三是塑强绿色建造提升住宅品质内涵；四是抓牢典型示范激发品质提升动力。

下一步，青岛市将以本次现场推进会为契机，在政策供给、转型创新、标准规范上不断探索，以高品质住宅为基础，叠加完整社区、国际社区、耐久性建筑、全龄友好等先进理念，努力形成“1+N”工作模式，推动住宅品质提升工作取得新成绩。

推进轨道交通工程标准化建设
城市轨道交通领域
两项地方标准在青通过初稿审查

近日，《城市轨道交通既有结构安全保护技术规范》《城市轨道交通试运行工作规范》两项地方标准初稿审查会在青岛召开。市住房城乡建设局市政公用监督站、青岛地铁集团作为主要参编单位进行汇报，经过多名业内专家详细质询和严格评审，一致同意通过审查。

《城市轨道交通既有结构安全保护技术规范》是全省首项规

范城市轨道交通保护区作业的地方标准，主要规定了山东省已运营、在建和已建成的城市轨道交通既有结构安全保护相关的基本规定、安全巡查、检测、安全评估、外部作业、监测和信息化等技术要求；《城市轨道交通试运行工作规范》是全国首项规范城市轨道交通试运行的地方标准，主要规定了试运行土建工程基本条件、设备系统基本条件、

综合联调及系统测试、试运行技术要求等方面内容。两项标准的编制对保护城市轨道交通结构和运行安全具有重要的理论意义和实践价值。

下一步，市市政公用监督站将组织参编单位按照本次专家组提出的评审意见进行修改完善，确保高效、高质量完成编制任务，为我市轨道交通工程标准化建设作出新的贡献。 辛文