

央行打出组合拳 购房者收获大礼包

央行推出存量房贷下调、首套房二套房最低首付比例统一等多项重磅政策支持楼市



存量房贷利率再降

9月24日，央行主要负责人表示，将降低中央银行政策利率，7天逆回购操作利率下调0.2个百分点，从目前的1.7%降为1.5%，引导贷款市场报价利率和存款利率同步下行，保持商业银行净息差稳定。

近期还将下调存款准备金率0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元。在今年年内还将视市场流动性的状况，可能择机进一步下调存款准备金率0.25-0.5个百分点。

同时提出，将全国层面的二套房最低首付比例由25%下调到15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，这意味着二套房首付比例将达到历史最低水平，使得改善性购房门槛大幅降低，此举有利于释放更多的购房需求，提振住房消费。

发布会上央行还宣布，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅0.5个百分点左右。据测算，如果购房者贷款100万元、20年期，按照等额本息还款法，利率调整后每年将减少月供3177元，20年合计节省6万多元。而以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算，每月月供减少约280元，30年可以减少利息支出共10万元。

存量房贷利率下调，购房者期待很久，实际上这也不是央行首次针对存量房贷下调利率。去年9月，央行启动首套房存量房贷利率下调。目前，青岛大部分商业银行业务执行标准为首套房房贷利率3.15%，二套房房贷利率3.65%，此举将进一步缩小存量房贷利率水平与新发放房贷利率水平的差距。

“我选择的房贷是跟随LPR利率进行调整的，我初始的房贷利率是5.45%，之前自动降了一次，降到了4.8%。”采访中，购房者王先生表示十分期待存量房贷利率的调整落地，“降低0.5后，我的房贷利率能降到4.3%，减轻一点是一点。”

此次调整何时到位？记者从多家青岛商业银行了解到，目前具体实施细节正在制定当中。参考去年首套房存量房贷的利率调整，预计政策落地在半个月左右。

传递市场信心

探究央行本次官宣降低存量房贷利率等

楼市观察



9月24日上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，宣布近期将出台降准、降息、降存量房贷利率等一揽子政策。在这套政策“组合拳”中，央行从金融角度支持房地产市场风险化解和健康发展，提出引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。分析人士认为，这套政策“组合拳”对于提振市场信心、激发主体活力、稳定信用水平、增强金融支持实体经济的可持续性将起到重要作用，释放了强化政策协同的积极信号。

举措的背景，麟评居住大数据研究院高级分析师关荣雪认为可能主要与两方面因素有关，一方面，“5·17”新政发布以来，各地陆续取消房贷利率下限，新发住房贷款利率创下新低，首套或二套房房贷利率也多数进入“3”时代，部分首套甚至进入“2”时代。由于存量房贷利率与新发放房贷利率差距的拉大，提前还贷的现象仍然偏多，降低存量贷款利率的呼声越来越高。另一方面，今年以来，房地产政策环境持续优化，但从市场表现来看，成交量价仍然面临调整压力，除了改善居民就业收入预期外，政策端的积极引导仍然具有必要性，央行此次发声也是政策持续优化的典型动向。

此次政策调整，对青岛楼市有何影响？本报楼市观察员李鹏飞认为，从政策层面来看，央行下调存款准备金率0.5个百分点的同时，降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例，力度是空前的，显示出稳定房地产市场的信心。一方面，降准释放了更多的流动性；另一方面，降低存量房贷利率，大大减轻了前些年高利率背景下购房者的还贷压力，稳定了市场预期。购房者可以不必急于提前还贷，也稳定了住房贷款的平衡。“二套首套房统一成15%的首付，这应该是从未有过的政策，这对改善性需求者是一次重大的利好，降低了入市门槛。过去二套房的首付比例虽然下调，但略高于首套房。但此次下调为15%，使二套房购房门槛降低。若是一个家庭认购一套200万元总价的二套房，过去首付款需要50万元，但现在降低为30万元，直接减少20万元。”

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶则表示，此次利率调整对于青岛房地产市场以及购房群体来说，预计会产生三方面影响。首先，存量房贷利率下调，减轻了已购房群体还款压力，提前还贷或急于出售的情况可能减少，在售房源更聚焦，有利于二手房市场高效运转；其次，二套房最低首付比例降低为15%，减缓了改善置业群体的购房压力，可以刺激部分改善置业需求，激发市场活力；另外，本次调整降低存款准备金率和政策利率，加大保障性住房资金支持以及开发企业贷款支持。在传递房地产市场稳定发展信号的同时，夯实了购房者、房产从

业者和开发企业的信心，对于房地产市场平稳健康发展有着积极的促进作用。“政策发布后，青岛贝壳合作品牌经纪人接到了部分市民对于政策细则及落地情况的咨询。从贝壳数据来看，政策发布当天，贝壳App青岛城市访问量达到了近1个月的峰值，环比前一天增长8.8%。政策的具体执行细则及效果，还需要进一步观察。”陈晶说。

加大保障性住房资金支持

保障性住房是我国住房供给体系的重要组成部分。此次发布会宣布还将优化保障性住房再贷款政策。此前创设的3000亿元保障性住房再贷款中的央行资金支持比例将由60%提高至100%，增强对银行、收购主体的市场化激励。

5月17日央行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国企收购已建成未出售商品房用作配售型或配租型保障性住房。克而瑞青岛分析师认为，在原本的模式下，剩余40%贷款本金及风险需要商业银行自行承担，此次将中央资金支持比例提高到100%，也就是央行将提供全额资金支持，降低了商业银行的资金成本和放贷风险，有助于提升商业银行贷款投放积极性，进而加快地方国企收储进度。

2024年被视为配售型保障性住房建设的“开局之年”。原有的住房保障体系以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体；现在的住房保障体系分为配租型和配售型，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。根据住房保障体系的变化，需求端的贷款体系也将发生相应的变化。

参加了配售型保障性住房轮候登记的苏先生一直很关注项目进展，他告诉记者，青岛市首批配售型保障性住房京口路项目、开封路项目可提供房源3613套，目前已全面进入主体结构施工阶段。除了地理位置，他最关心的就是配售型保障性住房的配套和能不能贷款的问题。“以前一提到保障房，就会下意识觉得可能配套不好，现在看来，这些顾虑全打消了。”苏先生表示，这些配售型保障性住房项目着实改变了他对保障房之前固有的观念。“价格是同区域商品房价格的六成，还能贷款，后期还贷还真是省心不少。”

吕蕾

青岛八部门联合打通公积金贷款购房堵点

记者从市住房公积金管理中心了解到，日前，该中心联合市公安局、市民政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市大数据局、市税务局、人民银行青岛市分行等7部门制定《青岛市住房公积金个人住房贷款购房“一件事”工作实施方案》，以打通跨部门工作堵点，实现住房公积金个人住房贷款购房“一件事”一次性高效办成。

方案正式实施后，职工可在线下申请，申请人可以就近选择住房公积金营业大厅，在“一件事”服务窗口咨询办理；也可线上申请办理。申请人可以登录“爱山东”客户端，选择“高效办成一件事”重点事项专区，点击“住房公积金个人住房贷款购房一件事”板块，根据系统提示操作；或进入“山东政务服务网”青岛市站点，在“特色服务专区”点击“高效办成一件事”板块，选择“置业”栏内的“申请住房公积金个人住房贷款购房”申请办理。

李鹏飞

住建部：今年计划更新4万余台住宅老旧电梯

9月24日，国家发展改革委召开专题发布会，介绍设备更新行动进展成效和典型做法。住房城乡建设部城市建设司一级巡视员邢海峰表示，今年计划对4万余台使用15年以上的住宅老旧电梯实施更新。

近年来，住房城乡建设部坚持聚焦人民群众“急难愁盼”，持续提升住宅品质、改善居住条件，将住宅老旧电梯更新作为重点工作之一，着力通过“小切口”改善“大民生”。住房城乡建设部将住宅老旧电梯更新改造纳入超长期特别国债资金支持范围，对投入使用时间长、配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众意愿强烈的住宅电梯，结合隐患排查或安全风险评估情况进行更新改造。今年计划通过超长期特别国债资金支持各地对4万余台使用15年以上的住宅老旧电梯实施更新。

辛文

全面贯彻落实积极应对人口老龄化国家战略，进一步推动新时代老龄工作持续、健康、协调发展，老龄事业发展取得了新成就、迈上了新台阶——

青岛：多方协力，提升老年人幸福宜居指数

多措并举，保障好老年人基本生活需求

9月24日上午10点40分，家住四季景园小区的翁颖才带着保温饭盒准时来到食堂，为自己和97岁的母亲选购菜品。在选了一份8元的炸肉、一份4元的青椒豆腐皮、一份4元的菜花后，翁颖才来到收银处“刷脸”买单，本来16元的餐费实际只支付了12元。

“我今年71岁，符合青岛市老年人助餐补贴政策，每天可享受市、区两级4元的补贴。一顿饭12元，有菜有肉，荤素搭配合理，我和老母亲两个人吃都够，真是好吃不贵。”翁颖才说。

围绕老年人“衣食住行医”这些最根本的需求，近年来，青岛多措并举，兜牢老年人“稳稳的幸福”——

坚持完善顶层设计，法规政策体系建设不断完善。制定出台《青岛市积极应对人口老龄化的实施意见》，对全市老龄工作重点部署和规划，推动老龄工作科学有序发展。出台《青岛市人民政府办公厅关于推进基本养老服务体系建设实施意见》等多个养老服务政策文件，促进养老服务高质量发展；《青岛市建立完善老年健康服务体系建设的实施意见》对老年健康服务体系进行了总体部署和安排；从《青岛市长期护理保险暂行办法》到《青岛市长期护理保险实施办法》的演变，长期护理保险制度逐步完善提升；《青岛市医养结合机构基本服务规范》《青岛市安宁疗护基本服务规范》引领医养结合工作规范发展；印发《青岛市人民政府办公厅关于印发优化老年人优待政策责任分工的通知》《关于推进青岛市养老金融高质量发展的指导意见》，多方协力提升老年人幸福宜居指数。

坚持夯实社会保障，老年社会保障体系多层次发展。在全国率先建成长多层次多支柱养老保险体系。第一支柱基本养老保险持续夯实，实现了应保尽保。持续强化政策供给，退休人员养老待遇水平不断提高；持续提升居民养老金水平，将城乡居民基本养老保险基础养老金最低标准由最初的55元/月提高到218元/月，分别高出全国、全省标准115元、50元，切实兜牢民生保障底线。第二支柱企业年金健康发展，在全国首创政企协同、精准宣传、优化服务“三位一体”提升企业年金覆盖面的新举措，全市已建年金的企业数量占全省总量一半以上。

老年人社会医疗保障水平不断提高。老年普通居民全部纳入居民医保保障范围，居民财政补贴标准多次提高。加大统筹共济保障力

何为“老年友好”？在青岛，不少社区给出了答案。在这样的社区，随处可见的适老化设施可帮助老人安全出行；丰富的社交活动迎合了老年人的精神文化需求；“互联网+医疗”让老年人的就医更加便捷；老年人主动参与社区治理，有所为，有可为。

老年友好型社区，是青岛老龄事业发展的一个缩影。近年来，青岛在老年人的生活保障、健康支撑、养老服务等方面走在全国前列，老龄事业蓬勃发展，基本实现了“老有所养、老有所医、老有所学、老有所为、老有所乐”的工作目标。



古钢琴教室里，老师在为学员示范弹奏曲目。 青岛市老年活动中心供图

度，2024年退休职工门诊统筹年度支付限额由每年1700元提高至7000元，最高支付限额较在职职工更高，老龄群体慢性疾病门诊治疗需求得到了更好保障。

坚持以颐养为目标，健康养老服务体系实现新突破。多层次养老服务供给有力。特困老年人应养尽养，全市已建成区、市、县三级福利中心11处，对意愿入住机构的特困老年人全部集中供养；对意愿居家分散供养的，通过购买第三方服务的方式提供居家养老服务。多元化需求供给有效提升，全市新建和老旧小区养老服务设施配建率均达到100%，目前全市共有养老机构302家，养老床位4.68万张；发展居家社区养老服务，在全市建成139处镇（街道）级居家社区养老服务中心，实现镇（街道）级居家社区养老服务中心全覆盖，全市签约家庭养老床位3.6万张；积极培育养老服务组织，涌现出福彩、圣德、新华锦、福山、万科等知名养老品牌，促进养老服务品牌化、连锁化发展。

老年健康服务能力持续提升。青岛加快推进老年健康服务体系，全市二级及以上综合医疗卫生机构普遍开通老年人绿色通道，老年人享受挂号、就诊、化验、检查、交费、取药“六优先”服务。全市33家二级以上公立综合医疗机构全部设置老年医学科。全面推行老年人“健康照护”管理，65岁以上常住居民每年可就近享受一次健康管理服务。推动长期护理保

险提质增效，实现了生活照料和医疗护理等护理保险待遇的城乡一体化发展，覆盖全市911万城乡参保人，解决了8万余名失能失智老人照护难题。全市两证齐全的医养结合机构172个，镇（街道）级居家社区养老服务中心全部具备长期护理保险定点单位资质，并将服务延伸到签约家庭养老床位。

变“养老”为“享老”，实现老有所乐老有所为

青岛是国内人口老龄化程度较高的城市。2023年，全市60周岁以上户籍人口215万，占全市户籍总人口的25.17%。

胶州市三里河街道管理社区83岁的徐玉珍，每天的时间安排得“满满当当”：早晨参加社区太极拳活动，中午到社区助老食堂吃饭，下午天气稍微凉快后，还会去参加社区秧歌队的活动。徐玉珍用“乐呵”来形容自己和老伴们的生活。“目前，我们秧歌队有50多人，年纪最小的56岁，我是年纪最大的，大家参与活动的积极性很高。”

调查显示，绝大多数75岁以下的老年人生活能够自理，而且对进一步学习、强身健体、心灵慰藉、融入数字生活等方面有强烈需求。如何满足老年人的这些需求？青岛目前已基本形成市、区（市）、镇（街道）、社区（行政村）四级教

育办学网络，建立各级老年大学、老年学校、老年教育教点，在校班级学员达到万余人。开办青岛老年开放大学，设有7个院系、97门课程，老年体育协会、站点遍布城乡，全市老年体育协会组织3292个，健身站点11645个，活动队伍12178支，经常性参加活动接近60万人。

俗话说，家有一老，如有一宝。老年人见多识广，人生阅历经验比年轻人丰富，如果让老年人参与到社会当中去，既能促进老年人身心健康，又能为社会增添动力。青岛把老龄工作重心向党建引领的“老有所为”，全市老干部系统打造50个老党员工作室，建成6个老专家创新创业孵化器，4个“6020”创客空间、10余个创新创业工作室，累计落地高质量项目30个，引进高层次人才6名，带动百余名大学生就业创业；印发助力乡村振兴行动方案，推出26项攻坚举措，组织1400余名老专家下沉乡村助农惠民；全市老干部志愿服务队发展到961个，带领2.1万名志愿者再建新功展风采。

坚持多方协力，敬老爱老蔚然成风

人人都会老，一座城市对老年人的态度，是这座城市的温度和底色。近年来，青岛老龄工作坚持多方协力，敬老爱老蔚然成风。青岛积极创新养老服务惠民政策，持续改

善老年人的晚年生活质量，提升全市老年人的幸福感和获得感。仅2023年，全市就安排721万元中央福彩公益金，用于社区养老服务设施改造、开展养老机构消防能力提升及老年人助餐服务培训、培育居家和社区养老服务覆盖等项目；安排1.48亿元市级福彩公益金用于养老服务业发展、80岁老年人体检补助、星级养老机构奖补、星级养老机构等级评定等项目，占全年预算总额的88%。

老年人合法权益的维护，事关他们的幸福晚年。为此，青岛市采购优选律所服务，为老年人提供高质量公共法律咨询服务，全年365天，每天24小时面向老年人提供免费法律咨询服务。2022年和2023年，全市共办理老年人法律援助案件1721件，为老年人解答法律咨询5000余人次，有力维护了老年人合法权益。同时，对涉老诈骗犯罪开展常态化打击，对重点案件组织精锐办案力量开展专案攻坚。

只有营造敬老爱老社会氛围，才能让更多人参与到关注、关心老年人的行列中来。青岛优化落实老年人六项优待政策，每年开展“敬老月”活动，广泛开展走访慰问、为老志愿服务等敬老爱老活动。开展敬老文明号创建活动，截至目前，有21家单位被授予全国“敬老文明号”，49家单位被授予山东省“敬老文明号”。

为了让老年人共享社会发展成果，青岛实施多方式宜老服务，推出一系列精准化、便利化服务举措，切实解决老年人运用智能技术困难。对市政府网站进行适老化无障碍改造，保障“爱山东”App、山东政务服务网（青岛站）长者服务专区安全稳定运行，汇聚老年群体高频、重点需求服务集成于专区统一页面，实现一键直达，为老年人提供更方便、更暖心的网上服务。开发上线青岛养老服务地图，方便市民快速查询养老机构相关信息，开展预约服务。实施“无感知 零打扰”的待遇资格静默认证方式，对无法通过大数据取证的，通过手机App或上门服务等方式完成认证，实现老年人“零跑腿”。

创新实施爱老助老五项行动，市政府办公厅印发《关于爱老助老五项行动的实施方案》（以下简称《方案》），由不同部门分别牵头开展物业服务企业发展居家社区养老服务试点行动、老年人助餐服务推广提升行动、既有住宅加装电梯和住宅公共空间适老化改造行动、口袋公园适老化建设改造行动、老年教育文化提升行动，实施三年来，老年人宜居环境得到明显改善。（贾臻）