

握指成拳齐发力 岛城楼市暖洋洋

青岛版“楼市10条”围绕需求端、供给端、销售端综合稳楼市 新房来访量明显提升

“银十”开局热度有望延续



青岛发布的“楼市10条”有之前央行9月底的“规定动作”。如统一下调首套和二套房的存量房贷利率,以缓解贷款压力,增强市场信心。同时,二套房的首付比例下调至与首套房一致的15%,为改善性住房需求提供了更多支持。

除此之外,还有不少“自选动作”。比如公积金贷款额度提升到历史新高,单人最高可贷60万元,夫妻双方最高可达100万元,多子女家庭还能再上浮30%,购买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上浮30%,上浮政策叠加后最高贷款额度不超过150万元。

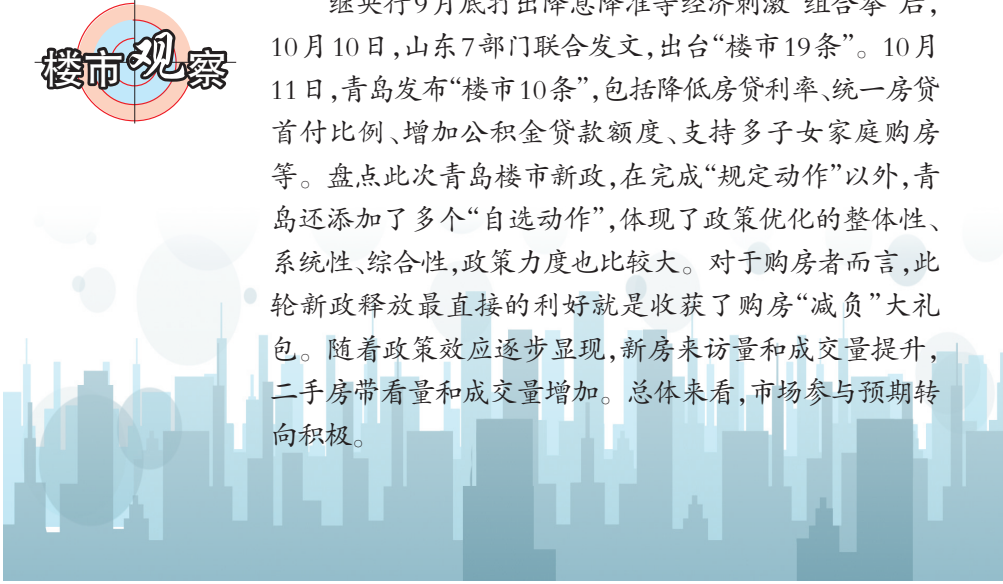
青岛此次楼市新政的“自选动作”,在人才引进方面下了不少功夫。如博士和硕士在青岛购买唯一住房时,可以享受购房券的优惠政策,而非全日制专科以上学历的购房者也可以申请人才住房。鼓励商业银行推行“人才安居贷”等专项金融产品,为人才购买商品住房、人才住房及装修房屋、购置家具家电提供利率、额度、还款方式等多元化金融优惠支持。

对于多子女家庭,在购房方面也给予更多支持。青岛市二孩及以上家庭新购住房办理商业性个人住房贷款时,如非首套房,在住房套数认定时核减1套住房。

除了针对需求端的利好政策外,新政在供应端也推出多条举措——2024年8月1日起已出让未开工和未出让优质地块的商品住宅项目,按照高品质住宅标准开发建设。在不改变用地性质和容积率的前提下,住房套型等可按程序进行调整。

今年3月、9月,青岛先后出台了两批《关于优化居住用地供应和规划管理措施》,从调整竞买及出让价款支付方式、提前交地4个方面优化土地支持政策;从室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台、首层架空层、下沉空间等9个方面加强规划支持。新政策允许在保持用地性质和容积率不变的情况下调整住房套型,如将阳台进深尺寸由1.8米调改为2.1米、设计不计容的露台等,不仅增强了房企开发的灵活性和适应性,更确保了住宅设计更符合市场需求。

此次新政对住房套型调整变更的有关规定意味着,一些符合条件的项目可按青岛公布



的新规重新规划,增加阳台进深、设计不计容的露台,让新房更好卖,促进成交。另外,此次新政也涉及到了销售端——给楼盘调整备案价格给予更大的灵活性,并支持房地产企业针对科研机构、产业园区、大专院校、企事业单位等开展团购定制高品质新建商品住房活动。

自媒体大V“青岛微楼市”负责人高程认为,此次青岛“楼市10条”的发力是全方位的,体现了政策优化的整体性、系统性和综合性。借力新政落地,在售楼盘纷纷推出丰富多样的优惠促销活动,近期形成一个购房潜力释放的小高峰。10月是一个政策消化月,根据节后成交数据和现场人气来看,目前初期效果不错,后期有望延续这个热度。

楼市释放企稳信号

从贝壳找房青岛站线上访问数据走势来看,今年国庆假期总访问量达到近三年最高,较去年同期上涨8%。从贝壳新房成交总单量看,国庆假期7天成交量超过9月份全月数据。

克而瑞数据显示,2024年第41周(10月7日-13日),青岛新建商品房供应0.43万平方米,成交13.76万平方米,成交金额19.75亿元。其中,新建商品住宅成交10.28万平方米,共816套,成交均价14693元/平方米,成交面积环

比下降57.4%,同比上涨19.9%。需要强调的是,因9月末多个新房项目集中签约的干扰,成交量环比走势与市场体感相悖,同比走势更能反映出当下市场因政策刺激出现的变化。

楼市购房环境进一步宽松,也推动二手房市场持续向好。据青岛网上房地产不完全统计,上周(10月7日-13日),青岛市二手房成交量1760套,环比上涨738.1%。从成交面积段分布来看,据青岛贝壳研究院统计,上周(10月7日-13日),80平方米以内、120-140平方米房型成交占比较上周分别提升3.7%、2.5%。成交占比最高的面积段房源为80-100平方米,该面积段成交房源占总成交的35.3%;其次为面积为80平方米以内房源,该面积段房源占总成交房源的21%。

“近期成交的客户也比较有代表性,有一位换房客户,之前一直对于换房犹豫不决,但是近期感受到市场的变化,果断地完成了卖房买房。在我看来,这波政策的出台对于改善客群购房或置换促进作用还是比较明显的。”一位房产中介从业人员介绍说。

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶分析,随着政策落地逐渐深化,青岛楼市预计会出现“两极分化”现象。地段好、物业管理好的新房和二手房去化速度将会提升,价格会趋于稳定;楼龄老、物业服务缺失的二手房和近郊的

新房仍有较大的预期差压力。整体而言,购房成本降低、政策宽松利好给购房群体提供了较好的置业环境。

市场逐步好转预期升温

在新政作用下,“银十”期间青岛多个楼盘的到访量、认购量已呈现较明显增长,楼市交易的含“金”量有所提升,购房环境进入较为宽松的阶段。更大的变化,是更多消费者由观望心态转为实际购置行为。不少购房者表示,政策激励是他们选择出手购房的重要原因。

“以前虽然看了几套房,但是一直犹豫出手时机。这次政策发布后心里更有底气了,会选择一些此前有意向、促销力度大的楼盘看看,如果首付以及还款成本都在自己接受范围内就会出手。”市民刘女士说。

今年以来,青岛已经连续五批次出台38条支持政策,如在全省率先实施取消首套房贷款利率下限、按区(市)认房不认贷、放宽人才房上市交易年限、缩短人才房配售周期、上浮公积金贷款额度等措施。并采用发放5000万元购房家电消费券的方式,拿出“真金白银”优惠让利群众。随着多项政策集中落地,极大地提振了市场信心。

此外,落实住建部提出建设人民满意的“好房子”,青岛今年陆续出台“好房子”建设技术导则和评价标准,成立“好房子”产业联盟,搭建产业云平台,推动全产业链条协作,加强多元化高品质住宅产品供给。

在新建住宅方面,除了成交同比增长之外,近期诸多纯新盘入市,如市北区备受关注的通和悦璋10月首开,城阳区滨湖国际二期产品也在10月入市。从数据和开盘数量能够看出,楼市的状态正在逐渐改变。

对此,贝壳找房青岛站市场负责人陈晶表示,多项优化房地产市场政策集中落地,降低了购房门槛和成本,提振了市场信心。随着“止跌回稳”的提出,货币和财政政策协同发力,真正对市场信心修复起到了推动作用。虽然此轮政策效应的持续力将随后期市场变化而变化,但是有理由认为,政策工具箱将为市场修复持续提供支持。相信在未来一段时间内,新政将持续发挥市场推动作用,刺激需求,缓解市场下行压力,助力房地产行业“止跌回稳”健康发展。

吕蕾



楼市

青岛放宽人才房条件 取消全日制学历限制

10月16日,青岛市住房和城乡建设局官微发布消息,为贯彻落实《青岛市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》(青建发[2024]42号)要求,加大人才住房保障力度,青岛市住房和城乡建设局会同市人力资源和社会保障、市住房保障局印发《关于放宽人才住房申请条件有关事项的通知》。

根据规定,我市人才住房申请条件取消全日制学历限制,将人才住房分配对象调整为:一是具有国家教育部门承认的高等学校专科及以上学历或具有中级及以上专业技术资格、高级技工及以上职业资格(或相应职业技能等级),或在我市创新创业并作出贡献的各类全职工作人才;二是已在青落户并签订就业协议的毕业学年在校大学生;三是柔性引进的高层次人才(可申请租赁型人才住房)。

11月起,符合条件的人才可登录“青岛市人才住房信息管理系统”进行报名登记,有关产权型人才住房分配程序继续按照有关要求执行。

李鹏飞

多地不断上新利好政策 房地产市场持续升温

据央视新闻消息,10月以来,各地不断推出房地产市场优化调整措施。有些城市宣布全面取消限购,有些城市进一步放宽限购条件。

如福建省福州市取消了普通住宅和非普通住宅标准,住房商业贷款不再区分首套房和二套房。山东省威海市优化调整房地产相关政策,包含统一首套、二套房商业贷款首付比例;潍坊市则调整提高了公积金贷款力度,最多可贷200万元等。浙江省杭州市出台楼市新政,提出住房商业贷款不再区分首套、二套,最低首付款比例统一为15%。天津滨海新区明确,在北京工作且符合条件的在职职工可在滨海新区购房落户。

新政效果明显,据深圳市住房和建设局统计,国庆期间,全市新建商品住宅认购销售1841套,认购量较去年同期增长664.14%;二手房方面,全市头部中介机构带看量、成交量分别为24620人次、1314套,日均值较2023年国庆假期分别增长22%、339%。

辛文

平度市审计局:

绘制重点审计清单 助推民生保障工程

平度市审计局在开展经济责任审计项目中,聚焦重点市政工程项目,紧盯供水供热供气三大民生工程,通过绘制重点市政项目审计清单,摸底调查近几年民生保障工程实施具体情况,推动民生实事办好办细。

王鑫

挂失声明 权威快捷省钱

●遗失刘胡刚持有的鲁崎渔72168船的捕捞许可证,证号:鲁(崎)船捕(2012)HY/TF-0061.24号;登记证书,证号:YD02CA120193.24;所有权证书,证号:YQ02CA120193.24,声明作废。

●遗失胶州海关机关工会的工会法人资格证书,证书统一信用社会代码:81370281MC4213496F,法定代表人:

人:陈辉,声明作废。

●遗失黄岛区火炉火烤肉店的食品经营许可证正、副本,许可证编号:JY23702110154478,声明作废。

●遗失宋永红位于和达创信置业有限公司22号楼2单元901户的定金收据一份,金额:20000元;首期收据一份,金额:680158元;银行按揭一份,单号:0000727,金额:550000元;补差款收据一份,单号:0005207,金额:6224.21元,声明作废。

●遗失由青岛市城阳区行政审批服务局于2022年8月25日核发予青岛中督劳务有限公司的编号为:37020820200059号的劳务派遣经营许可证正、副本,声明作废。

可证正、副本,声明作废。

●遗失莱西市沽河街道商会的社会团体法人登记证书副本,统一社会信用代码:51370285MJ020081C,声明作废。

●遗失青岛市市北区市场监督管理局2007年3月13日核发予经营场所:青岛市市北区即墨路市场G区,负责人:谢元蓓的3702033035452号营业执照正、副本,声明作废。

●遗失由青岛市城阳区行政审批服务局于2022年8月25日核发予青岛中督劳务有限公司的编号为:37020820200059号的劳务派遣经营许可证正、副本,声明作废。

声明

遗失我单位法人章(法人:刘正娟)一枚,声明作废。

青岛正娟汽车服务有限公司

声明

遗失我单位原山东睿驰兄弟投资有限公司合同章一枚(备案号:3702020388976号),声明作废。

青岛睿驰兄弟科技有限公司

高端 主流 权威 亲民

媒体合作热线

66988527 青岛市崂山区株洲路190号

青岛海洋高新区管理委员会规划建设部关于海王路北、朝阳山路西地块项目规划方案进行社会公告的公告

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定,对青岛荣海科技投资发展有限公司雍和东院项目规划及建筑方案进行社会公告,欢迎社会各界提出意见和建议,现将有关事项公告如下:

- 公告项目基本情况:
 - 建设单位:青岛荣海科技投资发展有限公司
 - 建设项目:雍和东院项目
 - 建设地点:黄岛区海王路北、朝阳山路西
 - 公告阶段:规划及建筑方案
- 公告及投票地点:
 - 公告地点:黄岛区月牙河路77号(青岛海洋高新区政务服务大厅)、西海岸政务网及海王路北、朝阳山路西地块项目现场人口公示牌公示。
 - 投票地点:黄岛区月牙河路77号(青岛海洋高新区政务服务大厅)投票箱,请将意见和建议按规定填写后放入投票箱。意见票应附证明相关利害人身份的房地产权证复印件或购房合同复印件及身份证复印件,否则意见票无效。
 - 咨询电话:建设单位 15966810787 青岛海洋高新区管委规划建设部 85162572
 - 公告时间:2024年10月18日至2024年10月24日

2024年10月16日

青岛市黄岛区自然资源局(中德生态园)关于大密区域雨污分流工程进行批前公示的公告

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定,对大密区域雨污分流工程进行批前公告,以保证业主及周边居民的知情权、参与权等,现将有关事项公告如下:

- 公示项目基本情况:

建设单位:青岛市黄岛区黄岛街道办事处

建设项目:大密区域雨污分流工程

建设地点:黄岛街道办事处红柳河路、骊山路、贺兰山路、金钱河路
- 公示阶段:规划方案及请照图批前公示
- 公示内容:新建雨水管线1487m,新建污水管线4747m,新建电力管线约433m,新建一体化埋地雨水泵站2座(无地上建筑构筑物),新建一体化埋地污水泵站1座(无地上建筑构筑物)。
- 公告地点及反馈方式:

公示地点:1、青岛中德生态园管委公示栏及项目现场围挡出入口处。2、中德生态园官方网站通知栏(<https://www.sgep.com/index.htm>)。

反馈方式:青岛中德生态园管委公示栏,如需咨询可拨打咨询电话:建设单位13326396383,中德生态园生态规划建设部68977657。
- 现场公示时间:2024年10月20日至2024年10月26日

2024年10月17日

施工通告

因科苑经八路道路整治工程施工,自2024年10月18日至2024年11月2日,占用科苑经八路(株洲路至新伟路)路段车行道、人行道封闭施工。

施工期间,途经人员、车辆请提前绕行,谨慎安全通过。

特此通告

青岛市崂山区城市管理局

青岛市公安局崂山分局交通警察大队

2024年10月12日

施工通告

因云岭路、梅岭东路供热一次网工程施工需要,自2024年10月18日至2024年11月16日,占用云岭路(云岭支路-香港东路)东侧绿化带、人行道,苗岭路、梅岭东路、朱家洼路3个路口部分车行道;梅岭东路(深圳路-云岭路)北侧绿化带、人行道,赤岭路1个路口部分车行道封闭施工。

施工期间,途经人员、车辆请注意路况变化,减速慢行,谨慎安全通过。

特此通告

青岛市公安局崂山分局交通警察大队

2024年10月12日

讲文明 树新风 公益广告



环境保护在心中 垃圾分类在手中

中共青岛市委宣传部