

限购、限售政策放开一周后，我市再出住房套数认定新规——
买房的卖房的，几家欢喜几家愁
二手房挂牌量上涨议价空间加大，新房降价带动二手房成交



仅贝壳青岛一家一周新增7000套二手房挂牌。徐常青 摄

9月11日，市住房和城乡建设局发布消息，调整住房限购区域、优化住房上市交易年限，限购、限售政策放开。新政实施一周，数据端的反馈立竿见影：9月11日上午9时，新政发布时贝壳青岛平台挂牌的二手房数量为105813套，18日上午9时，该平台二手房数量113159套。采访中记者发现，新政实施后二手房房东“有人欢喜有人忧”，有人为促成成交直接大幅降价。

新政一周新增7000多套房源

全面取消限购限售政策发布之后，数据端的反馈立竿见影：9月11日上午9时，新政发布时贝壳青岛平台挂牌的二手房数量为105813套，9月12日9时，这一数据变成109291套，24小时内房源量增加了3478套。9月18日上午9时，记者查询时发现，贝壳青岛平台挂牌的二手房数量为113159套。一周时间内，新增了7000多套房源。重庆中路一家二手房中介经纪人告诉记者，新政发布后，咨询房屋出售的市民明显增多，解除限售，给周边众多次新房打开了挂牌空间。这家中介所在的重庆中路附近，有众多近年来刚交付的楼盘，新政发布前，他们的拿证时间都达不到销售条件。限售解除后，部分业主就开始挂牌卖房。

“之前青岛二手房市场就是买家市场，降价是主基调，新政出来后，大量次新房上市，买家的议价空间进一步加大了。”在某短视频平台，房主约二手房中介上门探访时，不少中介都会在房主报价基础上，主动“替”买房人砍价，让房主降低销售价格预期，以更好促成交易。

情况不一有房东降价促成成交

房源数量增多，二手房房东们的心态“有人欢喜有人忧”，“老破小”更难卖，而宜居高品质小区优势则更为凸显。房源增加的背后也是购房需求的进一步释放，一定程度上会加速二手房源的流通。对购房者来说，置业选择范围扩大，选择性更多，也更容易买到符合心意的住房。“有部分次新房小区，房屋满足出售条件后，业主开始咨询出售情况，但以摸底价格的居多，真正急售的较少；另外有少部分老小区的业主，担心次新房源增加，影响自己房屋的售价。这都是正常反应，相信随着政策持续优化，购房人群的选择会越来越广泛，青岛整体二手房定价也会更为合理。”赵加强说。

链家错埠岭店店长王大伟告诉记者，贝壳找房在青岛率先推出了优鲜卖措施。家住错埠岭的李先生（化名），计划置换个面积稍大的房子，想卖掉现有住房后拿钱再去买新房。虽然价格算是均价，但房子挂牌了400多天了，一直没

有成交。期间，也有人看房，但双方始终就价格谈不拢。“李先生看好的新房，价格较高，因此在卖现有住房时他不太舍得‘割肉’，可能和这个也有关系。”转机出现在近日，李先生看好的新房降价40多万元，于是直接去交了定金，同时也签署了优鲜卖。回来后，李先生直接降价13万，贝壳找房通过线上置顶流量、线下组织大区空看、集中邀约和联合周边贝壳经纪品牌全程连卖等方式，不到1周就成功签约。

需要提醒的是，虽然“双限”放开，但不满两年的房屋交易时还需缴纳增值税。按当前青岛市的有关规定，市民购买的二手房满2年，免征增值税及附加税；二手房不满2年，需征收房屋交易总价的5.3%。另外，满5年且该房屋是卖方家庭唯一住房的，买家可免征个人所得税；如果购买普通二手房，则需征收房屋成交价的2%，作为个人所得税。

新房冷热不均分化明显

相较于二手房市场的挂牌量猛增，新房市场则是另一种情况。记者近日来到市南区一楼盘看见，现场看房人员并不多。“市南本身项目就不多，市北新房项目大多不愁卖，很多项目都是尾盘清盘了。”从目前青岛新房市场看，楼盘冷热不均分化明显，各个区域又有各自的特点。

东李区域新盘较多，眼下已打起了热闹的“价格战”。因为开盘效果并不理想、沉寂了一个月的某楼盘开始降价促销，加推的2号楼毛坯房源单价仅1.9万/㎡，总价230万就能拿下120㎡的低楼层户型。相比该项目前期房源，降价幅度也达到了20多万，基本上相当于打了个85折。卓易数据显示，截至8月31日，今年前八月青岛新建商品房网签成交78518套（不含退房），成交面积891.16万㎡，成交总金额1288.75亿元，分别同比去年下降3.1%、5.5%、9.8%。

在国家统计局近日发布的2023年8月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况中，70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。青岛新房价格高于去年同期，二手房价继续下降。

■最新消息

**事关住房套数认定
我市出台新政**

为更好满足居民刚性和改善性住房需求，9月19日，市住房和城乡建设局、人民银行青岛市分行、金融监管局青岛监管局、市自然资源和规划局联合印发《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（以下简称《通知》），《通知》自发布之日起施行。

《通知》明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

《通知》指出，家庭住房套数由各级不动产登记部门根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。

■深谈一点

**存量房利率下调
每月少还上百元**

楼市新政，还包括存量房利率。从15日开始，在多家银行贷款的市民就可以通过手机APP查看存量房利率调整情况了。从此前四大行公布的情况来看，本月25日四大行就将调整存量房利率。市民周女士2018年在中国银行贷款了76万元，当时利率是5.39%，月供4809元；2019年改LPR后，随着LPR下调，当前的利率是4.79%，月供4586元；现在存量利率调整后，预计到4.2%（18日接受记者采访时，周女士查看中国银行APP，没有显示查看入口），剩余66万本金，每月月供预计4359元（自己测算）。按照周女士自己的测算，一个月可以少还227元，一年2724元。



房产中介房源信息。徐常青 摄