

23日,市政府新闻办召开青岛市进一步优化调整房地产相关政策例行吹风会,市住房城乡建设局、中国人民银行青岛市分行、市财政局、市住房公积金管理中心等单位就我市优化调整房地产相关政策开展解读。11日,我市七部门联合印发实施《关于印发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的通知》(以下简称《通知》),《通知》共10条政策措施,其中,优化住房信贷政策2条、加大购房支持力度2条、降低人才购房门槛3条、取消限制性措施1条、增加高品质住宅供给2条。

优化住房信贷政策、加大购房支持力度、降低人才购房门槛 多部门解读优化调整房地产政策

个人首付款比例不低于15%

《通知》要求,及时下调商业性个人住房贷款利率和首付比例,优化住房套数的认定标准,进一步减轻购房人资金压力和月供负担。《通知》对于贷款购买住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一为不低于15%,住房公积金贷款参照执行。在我市购买家庭首套或第二套自住住房的,借款申请人及配偶均符合申贷条件的,公积金贷款最高额度调整为100万元;借款申请人仅本人符合申贷条件的,公积金贷款最高额度调整为60万元。在我市缴存住房公积金的多子女家庭购买我市自住住房的,公积金贷款额度可上浮30%;购买我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的,公积金贷款额度可上浮30%。上述上浮政策可叠加使用,叠加后最高贷款额度不超过150万元。对我市二孩及以上家庭办理个人住房按揭贷款时,在住房套数认定时核减1套住房。

对符合青年人才一次性安家费发放条件的博士、硕士研究生,购买新建商品住房(家庭唯一住房)的,在分别给予15万元、10万元一次性安家费的基础上,再分别按照博士10万元、硕士5

万元标准发放有效期1年的购房券,用于支付新建商品住房购房款。该政策实施期限为2024年11月11日至2025年11月10日。将申请产权型人才住房的学历条件放宽至非全日制专科以上学历。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、人才住房以及装修房屋、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。

房地产开发企业在办理商品住房预售许可或现房备案证明前,可根据区位配套、产品定位、市场情况等因素,合理确定申报备案价格;完成价格备案后按规定变更规划方案且还未出售的商品房(如户型、面积、套数等因素发生变化的),可按新项目重新办理价格备案。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。对满足团购条件购房的,可按需确定户型和装修标准等,由买卖双方协商确定交易价格,并按程序备案。推动“好房子”建设,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。

促进房地产市场平稳健康发展

为抓好《通知》落实工作,我市将加强政策宣传解读。通过专题报道、举办专栏访谈、组织政策宣讲活动等多种形式,对房地产和信贷政策进行全面宣传和正确解读。将政策宣传与贯彻落实工作要求紧密结合起来,推动构建房地产转型发展新模式,促进房地产市场平稳健康发展,满足不同群体多样化的刚性和改善性住房需求。住建、财政、人社、规划、公积金、人民银行、金融监管等部门将通力协作,靠前服务、提前对接,对《通知》涉及到的下调商贷利率和首付比例,优化住房套数的认定标准,发放青年人才购房券等工作,缩短办事时限,提高

工作效率,确保相关政策措施落实到位。进一步做好房地产市场跟踪监测工作,持续评估政策效应。同时,做好上级部门后续政策衔接工作,关注各兄弟城市政策调整情况,结合房地产市场变化及时调整实施,更好发挥政策效应。抓住新政出台的时机,继续常态化设置“移动售楼处”,大力开展“约惠金秋”房产促销系列活动。11月初举办秋季房交会,搭建看房、选房、购房一站式平台。组织进社区、进医院、进高校、进企业、进商超“五进”群团购活动,精准匹配购房需求,持续提升消费信心,营造良好市场氛围。

上周新房成交量止跌回升

近期,岛城房地产市场新房成交量,在前期政策推动形成放量冲高的背景下,形成了回落震荡的走势,震荡区间基本维持在800套-1000套/周的范围。根据青岛网上房地产等发布的数据显示,2024年第42周,全市新建商品住宅成交量为1009套,成交面积13.05万平方米,较前一周的820套和10.27万平方米相比,两项数据的涨幅均超过两成。从各区市的成交情况来看,莱西市成交46套,环比下跌4.17%。除

此之外,其他区市均呈现环比持平或上涨的走势。

针对现阶段新房市场的成交情况,业内人士表示:在经过前一周宽幅回落之后,上周成交形成了止跌回升的态势。近日,央行再次下调了贷款市场报价利率,这是今年以来的第三次下降,也是降幅最大的一次。在近期政策“组合拳”的积极影响下,未来将会进一步提振市场信心,推动市场向好发展。观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中