

政策上新「暖」楼市

两周内青岛多项楼市新政发布 积极促进市场平稳健康发展

2024年4月,青岛楼市又开始进入“新政时间”,短短两周,已经有多项政策落地,其中不乏公积金利率下调、房贷利率取消下限等重磅政策。在一系列新政之下,购房者对青岛楼市有没有恢复信心?本周记者走访了多家房产中介和金融机构发现,市场已经发生了些许变化,在一定程度上提振了购房信心。



目前市场正在逐步好转。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

楼市新政近期密集发布

早在3月初,《青岛市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》发布,提出八大政策举措稳定房地产市场,推动房企转型升级,不过当时政策多是为开发商创造利好。而进入3月底,青岛连发两条购房相关新政,第一条来自青岛市公积金管理中心,宣布自3月29日起,青岛市调整住房公积金贷款政策,提高购买首套房与二套房公积金贷款最高贷款额度,住房公积金最高贷款额度可达115万元。而另一条则是宣布自2024年4月1日起,阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。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以旧换新人群来说,可以有效减缓还贷压力,在一定程度上提振了购房信心。

据了解,截至目前,除青岛之外,已有南昌、烟台、济宁、赣州、九江、新余、潮州、汕尾等城市,从4月1日起阶段性取消首套商业性个人住房贷款利率下限。专家解释,“不设下限”意味着可以突破差别化住房信贷政策,但是具体执行程度还要看银行。根据贝壳研究院监测数据显示,2024年3月百城首套主流房贷利率平均为3.59%、二套主流房贷利率平均为4.16%,均与上月持平。

除此之外,青岛还将实施“房票”制度,允许房屋被征收的居民持“房票”购房,同时房企也可使用“房票”兑付现金,增强市场流动性。此外,青岛还将通过金融手段支持高品质住宅项目,优化土地使用政策,缩短产权型人才住房配售周期,并盘活存量土地用于保障性住房建设,以加大保障性住房供给。这些措施预计将对青岛市的房地产市场产生积极影响,促进市场平稳健康发展。

部分新政已经落地实行

对于宣布实行的新政,眼下是否已经开始实行?记者首先从公积金管理中心了解到,按照通知,3月29日起,公积金的调整已经开始。而住房贷款取消下限的调整,记者以购房者身份致电银行,工作人员告诉记者目前他们执行的首套房贷利率为3.45%。不过也有其他银行工作人员告诉记者,目前他们还没有接到利率变化的通

知,目前仍然执行的首套房利率保持在3.75%。而这一利率标准也是在今年2月底,5年期LPR下调后,首套房房贷利率比5年期LPR低20个基点之后的最低利率。

那么,其他银行是否会跟进,或者进一步调低贷款利率?多位银行工作人员告诉记者,这个可能需要看市场的进一步表现。而且取消房贷下限的规定也会根据市场走势适时调节。根据青岛市发布的文件,若后续评估期内青岛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住房商业性个人住房贷款利率下限。根据国家统计局公布的数据显示,青岛市新建商品房环比、同比价格连续3个月同时出现了下降,其中今年2月的环比跌幅为0.4%,同比跌幅为2.1%。

数据变化得看长期表现

新政发布已有一周时间,那市场是否会受政策刺激出现波动?根据青岛锐理、青岛网上房地产网等机构发布的数据显示,2024年第14周,全市新建商品住宅成交量为703套,相较于前一周的2389套,环比跌幅超过70%;成交面积为8.03万平方米,相较于前一周的29.3万平方米,环比跌幅69.86%。从各区市的环比成交数据情况来看,胶州市成交262套,环比上涨201.15%。

除此之外,其他区市均呈现环比下跌态势。其中,市南区成交3套,环比下跌62.5%;市北区成交36套,环比下跌26.53%;李沧区成交27套,环比下跌37.21%;崂山区成交17套,环比下跌54.05%;黄岛区成交148套,环比下跌45.39%;城阳区成交63套,环比下跌92.62%;高新区成交31套,环比下跌65.93%;即墨区成交55套,环比下跌32.1%;平度市成交44套,环比下跌91.99%;莱西市成交17套,环比下跌94.67%。

从这份数据成绩单来看,市场表现并没有出现预期上涨,反而呈现大跌的局面,针对上周新房市场的成交数据表现,业内人士分析,近期市场成交数据振幅加剧,其实受到很多因素干扰,比如清明假期导致工作日减少。而且3月份最后一周新房成交2389套,创下了年内新高,也是今年第一次成交量突破2000套的一周,主要原因是季度末个别楼盘集中签约导致数据偏差的影响。从市场一线售楼处的来电量、到访量等数据来看,较新政发布前有一定程度的提升,未来受购房者关注度较高的刚需、刚改类产品,有望带动市场成交数据向上抬升。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



业界声音

市场回暖迹象明显

青岛链家商圈经理赵加强告诉记者,从目前新房贷款来看,多家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%;公积金贷款额度首套及二套最高均可达115万元,对于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者信心。值得注意的是,本次商贷利率下调政策发布时,明确提到是“阶段性”调整,因此也可以看作是有关部门提振房地产市场的阶段性举措,后期存在回升可能性。

政策发布后,青岛链家接到了不少客户以及业主咨询,大家普遍关注政策调整后月供的变化。以商贷利率政策调整为例,贷款100万元等额本息还款30年,首套房执行3.45%的利率,对比上年初4%的月供,每月可节省300多元。当然除了咨询贷款政策,近来到店看房的人群也明显增多。而来自海信地产的工作人员告诉记者,进入4月份,市场回暖的迹象较为明显。“目前的表现是售楼处来看房的人明显增多,但实际购买的人群还没有明显提高,这说明大家对于新房,尤其是大户型的改善新房,还是存在一定的需求。但对于相关政策和价格,还存在观望的情绪。”工作人员告诉记者,对于买房这样的大资金投入,消费者的实际购买行为往往需要一个决策时间,因此反映在销量上存在滞后性,但看房的人多起来,说明市场正在逐步好转。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

新家“体检” 早报验房团帮你把关

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可,同时也能更好地督促地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。

