



小鹏看房

拨拨灵灵 82888000

5月份,房地产市场经历了极不平凡的一个月。首先是5月17日央行“四箭齐发”,降首付比例、降公积金贷款利率、取消住房商贷利率下限、设立保障房再贷款……而两周后,即5月份最后一天,青岛市政府新闻办召开政策例行吹风会,在执行国家政策的同时,发布《青岛市促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》,结合青岛实际,推出了按区(市)“认房不认贷”、发放购房家电消费券、加快推行房票试点、加大公积金贷款支持力度等优惠政策措施,通过减成本、降门槛、扩需求等,更好支持刚性和改善性住房需求。近一周时间过去了,新政对青岛楼市产生哪些影响?本周记者走访各大售楼处发现,市场热度明显提高,只是热度和成交量都在上涨的,还是那些户型、价格、地段等占优的“好房子”。



利好政策发布将更好地支持刚性和改善性住房需求。资料图片

政策接连出台 市场企稳回升

记者近日走访各售楼处发现 市场活跃度提升访客量增加

◆政策发布

楼市新政密集发布

上周五,也是5月份最后一天,青岛市政府新闻办召开政策例行吹风会,推出9条地产相关政策。其中包含首套房认定、下调房贷首付、推行房票、买房发放家电消费券等。同时对人才住房政策进行调整,并且鼓励推出“以旧换新”政策。

其中,有关首套房的认定备受关注。青岛市住房和城乡建设局联合青岛市自然资源和规划局印发《关于进一步优化青岛市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推出按区(市)“认房不认贷”政策,将首套房认定范围由全市缩小至区(市)。居民家庭只要在购房所在区(市)无房,即可享受首套首付比例、贷款利率下调等优惠政策,大幅扩大政策受益面,进一步降低购房成本,提升市场活跃度,更好满足居民刚性和改善性住房需求。

针对这一政策,来自青岛锐理的专家认为,目前按区(市)“认房不认贷”政策已在杭州、合肥、青岛、苏州等二线城市实施,更多城市将会出台类似政策,随着政策实施落地,可办理首套房贷的群体倍增。除了首套房的认定,此次推出的楼市新政还将前不久中央降首付的新政进一步落实,将首套房最低首付比例从不低于20%,调整为不低于15%;二套房最低首付比例从不低于30%,调整为不低于25%。首套房和二套房贷利率均不再设置政策下限,银行机构结合自身经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

另外,青岛市还首次推出购房家电消费券,自2024年6月1日至7月31日,对购买新建商品住宅并在青岛市新建商品房网签备案信息系统签订网签合同的前1万名购房者,发放5000元面值家电消费券。同时为完善房屋征迁补偿安置方式,满足被征迁居民对补偿安置方式的个性化、多样化需求,进一步缩短征迁安置过渡周期,在城市更新、城中村改造等涉及房屋征收工作中,推行“房票”制度,房屋被征收群众可持“房票”购房,房企可持“房票”兑付现金。房票可转让一次,可拆分、组合使用,有效期限为12个月。针对人才住房,按照销售时点定价的产权型人才住房,取消5年内不得上市交易的限制。

◆记者探访

市场热度开始上升

新政虽然是上周五刚刚发布,但接下来的首个周末市场热度已经有了明显改善。上周六,记者先是来到了位于张村河周边的多个楼盘,工作人员告诉记者,看房人群明显增多。“大约比平时多出30%,这种场景的确好久没有出现了。”工作人员介绍,客流突然增加的原因主要与首套房认定和降首付有关,“有不少人之前就有换房打算,

毕竟和老房子相比,现在新房子无论是户型,还是小区环境都有不小的提升。”新政发布让很多人感觉出手时机已到,提升了市民买房关注度。

除了关注热度的上升,在此次新政发布之后,很多售楼处的成交量也在上涨。上周末,记者又来到中海寰宇时代·云境售楼处,工作人员告诉记者,他们这个周末已经有不少过去观望的顾客签约下单。无论是首套房的认定,还是降首付、降利率,的确可以给业主省不少钱。

当然,新政发布后并不是所有楼盘都从中受益。从目前情况来看,购房者的关注点依旧在价格、户型、地段等因素,新政实施只是起到加速成交的效果。以中海寰宇时代·云境为例,2万元左右的价格,100多平方米套三主力户型,这些都符合目前刚需改善群体的主流需求,再加上升级的小区园景以及区位成熟的生活环境,都成为吸引购房者关注的原因,同时也符合购房者对于“好房子”的定义。

◆专家解读

政策力度超预期

针对此次青岛市发布的新政,很多业内人士直呼没想到。有业内人士告诉记者,最初他们只是认为此次青岛仅仅是让国家层面降首付的政策落地,没想到会有9条本地化措施出台。另外,此次的“解题思路”与以往完全不同,类似推广“以旧换新”等政策,还有发放家电消费券、优化人才住房等政策,都是前所未见的政策措施,直接瞄准当下楼市交易过程中的痛点,以新的“解题思路”应对问题。

除此之外,此次新政还带来了很多实质性的利好。青岛链家商圈经理赵加强告诉记者:“政策发布后,引起了市民和行业从业者的广泛关注,我们也接到了很多有关政策细则的咨询电话。此次政策调整,对于刚需和改善购房群体来说均有利好。”首先,调整首套房的认定标准、实行按区市认房不认贷的政策,叠加公积金贷款利率以及首付比例的下调,能够降低购房成本。其次,按照区市认定首套房的标准,对于跨区购买改善房的客户来讲,降低了首付压力,也拉动更多改善需求入市。“我们店就有一个客户,在市北区和李沧区有两套老房,想要在崂山区购买一套改善房。按照之前的政策,必须全款才能购买。但客户资金受限,老房子成交周期又很长,购房只能一等再等。然而根据新政,客户可以直接按照首套房贷款购房,今天已经约好了明天看房行程。”

另外,鼓励支持“以旧换新”,深化“优鲜卖”模式,在房企、国有平台开发企业等单位的助力下,“以旧换新”的市民改善住房条件将更高效。

“作为一名每天跟客户业主打交道的房产从业者,感受到政策的带动作用立竿见影。此次房产新政的实施,进一步降低购房者的买房成本,提振购房者信心,房地产市场有可能将呈现出量升价稳的趋势。”赵加强告诉记者,对于购房者来说,现在一些高性价比的房源以及特价房,不论是二手房还是新房,都是一个比较好的人手时间点。



相关链接

近期买房 还有这些利好

除了青岛发布购房新政之外,近期从区市政府端到企业端,也在发布多项利好。其中,胶州市推出了团购政策,由政府出面向房地产企业争取极限优惠,保证价格在半年内网签价格最低的基础上再争取下调5%—10%。除价格优惠外,购房人首付款可以按照50%缴纳,剩余50%可缓交1—2年交齐。同时,针对6月1日—7月31日期间在胶州市购买新建商品住房并网签备案的购房人发放总额度500万元购房补贴。

另外,在企业端,贝壳找房青岛站市场负责人陈晶告诉记者,他们也在推出购房券活动。其中有“以旧换新”需求的青岛市民,还可以通过贝壳“优鲜购”服务,享受“百万惠民购房券”。“优鲜购”是“优鲜卖”的升级服务,只要在2024年6月1日至6月30日内,通过青岛贝壳合作品牌经纪人购买参与活动的新房楼盘,就有可能享受1万元或3万元的“百万惠民购房券”,进一步提高换房效率,减轻购房压力。

举个例子,市民委托贝壳合作品牌经纪人售卖二手房,同时在6月1日—6月30日之间通过贝壳合作品牌经纪人购买了参与“优鲜购”活动的新房项目。如果他在2024年11月30日前,通过贝壳完成了二手房交易全流程,缴纳足额中介费并完成新房网签流程,就可以获得1万元现金“以旧换新购房券”。假如市民委托了二手房之后,在特定时间内没有卖出,但是在6月1日—6月30日之间通过贝壳合作品牌经纪人购买了参与“优鲜购”活动的新房项目,则市民可以获得开发企业提供的3万元“优鲜购购房券”。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报 记者 刘鹏



「青岛早报地产」 扫码关注