

小鹏看房
拨拨灵灵
82888000

青岛市住房和城乡建设局等七部门日前联合印发《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》(以下简称《政策措施》),落实降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比等措施。近日,各银行也相继发布公告,正式启动新的房贷利率。政策逐渐落地,为购房者带来实实在在的看得见实惠。同时青岛市楼市新政中,在公积金贷款额度、多子女家庭购房、人才购房以及高品质建筑等方面做出了明确支持。

新政落地 楼市“银十”变“金十”

国庆节后市场回暖明显 购房者积极出手

市场反馈

新政落地 楼市成交“量升价稳”

虽然是节后青岛楼市新政才正式落地,但在之前国家新政发布,同样对楼市产生了促进作用。除了国庆节楼市保持旺销之外,数据显示国庆节结束后这一周,部分区市楼市继续保持快速上涨,其中市北区成交80套,环比上涨150%;李沧区成交90套,环比上涨246.15%;城阳区成交115套,环比上涨59.72%;即墨区成交68套,环比上涨353.33%;胶州市成交88套,环比上涨144.44%;平度市成交57套,环比上涨147.83%;莱西市成交48套,环比上涨500%。

二手房方面,据青岛网上房地产不完全统计,10月7日至10月13日,青岛市二手房成交量1760套,环比上涨738.1%,单周成交量达2024年最高值。另据中指研究院数据显示,截至9月底,青岛新房住宅可售库存约157214套,可售面积约1858.76万平方米,去化周期约21.56个月,降至2024年以来新低。

随着青岛市此轮新政出台,贝壳找房青岛站市场负责人陈晶在接受青岛早报记者采访时表示,这一举措无疑为已购房群体带来了显著的减负效应,有效缓解了他们的经济压力。她解释道:“存量房贷利率下调,减轻了已购房群体的还款压力,使得提前还贷或急于出售房产的情况有所减少,有利于二手房市场的高效运转,进一步稳定了房价。”针对二套房首付比例的调整,陈晶说道:“二套房最低首付比例降低为15%,这一政策调整无疑为改善置业群体提供了更大的支持,有效减轻了他们的购房压力。不仅能够刺激部分改善置业需求,还能够激发整个房地产市场的活力。”

另外,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。地段好的新房以及楼龄新、物业管理好的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以及地段偏远、产品力不足的新房仍需通过价格调整实现“以价换量”。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,市场成交“量升价稳”态势将更加显著。



海信君玺销售中心客户络绎不绝。

利率下调 降低买房负担

《政策措施》中,首先提出将落实国家关于降低存量房贷利率政策,引导商业银行稳妥有序对存量房贷利率实施批量调整,对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷,将其加点幅度调整为不低于-30BP,减轻购房人贷款利息负担。记者了解到,目前LPR(贷款市场报价利率)为3.85%,按此-30BP也就是3.55%的利率,只要高于这一利率水平都要调整此利率水平之下。以100万元、30年期的贷款为例,选择等额本息还款方式,利率从3.85%调整到3.55%后,每个月可以少还约170元人民币,可以切实减轻购房人贷款利息负担。

而对2019年之前买房选择固定利率和基准利率的购房者来说,此次调整将会省下更多钱。“看到银行发布利率下调的消息,我就一直在关注。”来自市北区的孙先生告诉记者,他的房子是2017年购买,当时还没有实行浮动利率,所以近几年利率下调的红利他一直没有享受到。直到这次,固定利率也要同时下调,“银行App显示我这套房的贷款利率将从5.2%降到3.65%,这样我的月供能少还1300多元,减轻不少负担。”孙先生告诉记者。

公积金调整 最高可贷100万元

《政策措施》中还提到统一房贷最低首付比例,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,最低首付款比例统一为不低于15%,住房公积金贷款参照执行。除了商业贷款,《政策措施》中还加大了公积金的支持力度,上调住房公积金贷款额度上限,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。另外,《政策措施》中还加大对多子女家庭购房支持,其中规定我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。

9月24日,中国人民银行曾发布新政,提出降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例,而此次《政策措施》中有关房产金融政策的调整,标志着中央相关政策已在青岛落地。

团购定制 支持高品质住房

《政策措施》中,除了贯彻央行有关住房金融政策之外,同样提出多项优惠新政,加大对人才住房的支持力度,同时推动“好房子”建设。

其中对于青年人才,《政策措施》中提出,将发放青年人才购房券,对符合青年人才一次性安家费发放条件的博士、硕士,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为一年的购房券,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。另外放宽申请产权型人才住房学历条件,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。同时推出人才购房定制化金融产品,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。

除此之外,《政策措施》中还提出对于备案价格的调整措施,其中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。

而针对推动“好房子”建设,《政策措施》提出将试点团购定制高品质新建商品住房,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。另外还将优化住宅产品供给,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。

最新政策 多家银行发布降利率执行方案

就在青岛市发布新的贷款和利率政策之后,从前天开始各银行也陆续发布具体实施方案。按银行发布的公告显示,本次纳入调整的贷款包括两种,第一种是采用浮动利率,且约定利率高于LPR-30BP(基点)的贷款,如果以最新的LPR考察,那就是约定利率高于3.55%的贷款;第二种是采用基准利率或固定利率的贷款,且实际执行利率高于最近一个月的LPR-30BP,即高于3.55%的贷款。据某银行工作人员介绍,浮动利率的存量房贷调整将由银行统一进行批量调整,不需要客户提出申请。如果贷款人的存量房贷利率已经低于贷款市场报价利率LPR-30BP,将不作调整。对于固定利率存量房贷,需要先行转换为贷款市场报价利率LPR加减点的浮动利率,之后银行就会直接进行调整。市民韩先生告诉记者,他们的房贷采用的是浮动利率,以往都是每年1月1日,按照最新的LPR来调整利率,但他们已经接到银行通知,将从本月初就开始实施降低后的利率。

要注意的是,针对存量固定利率和基准利率住房贷款,多家银行表示客户需向银行申请调整利率定价方式。需要申请“固转浮”的客户,自2024年10月12日(含)起,就可以通过各家银行的手机银行、个贷小程序等官网线上渠道,按照系统提示自助办理,也可联系贷款经办机构申请办理。例如,建行表示,可纳入本次批量调整的采用基准利率定价的贷款、固定利率贷款,客户须于2024年10月23日(含)前,主动向该行申请办理“固转浮”业务,转换为浮动利率贷款后,进行本次批量调整。