

三大类老旧住宅可原拆原建、公积金最高可贷240万元、农村居民可享购房优惠……

青岛出台13条房地产新政

早报5月15日讯 15日上午,青岛市政府新闻办召开新闻发布会,介绍《青岛市支持房地产高质量发展若干政策措施》。新政聚焦促转型、降门槛、强保障、优服务四大核心方向,推出13条务实举措,满足市民刚性和改善性住房需求,加快构建房地产发展新模式。

支持城镇老旧住房原拆原建

加大“好房子”金融支持力度。推进“好房子”项目金融服务创新,鼓励支持银行等金融机构创新金融服务产品,对符合条件的“好房子”项目加大信贷支持力度。

鼓励发展康养地产。进一步明确健康服务中心建筑面积要求,提高康养地产项目康养配套设施配建标准。同时,通过健康服务中心计容不计价,支持利用存量房地产用地建设康养地产项目,降低项目装配式建筑面积占比、水电气暖使用成本等,鼓励发展康养地产。

支持城镇老旧住房自主更新、原拆原建。在原拆原建试点项目中,可弹性控制规划指标,增配电梯、风道、公共走廊等附属设施及公共景观,适当增加建筑面积;增设公共设施、附属设施等建筑面积,不计入容积率。支持缴存人使用住房公积金贷款用于老旧住房自主更新原拆原建。

公积金最高可贷240万元

优化配售型保障性住房准入条件。将非全日制专科人才、在青务工的农业转移人口纳入保障范围,同时支持初婚初育家庭通过计分排序的方式优先申购,进一步加大配售型保障房政策支持力度。

降低市民租房成本促进职住平衡。放宽保租房准入条件,申请人在项目所在区(市)城镇范围内无自有住房即可申请,进一步扩大保障范围。同时,允许企业按实际需求选择按套或间出租保租房,满足新市民、青年人群体多样化住房需求。

加大住房公积金贷款支持力度。优化住房公积金贷款住房套数认定标准,降低住房公积金申贷门槛。进一步提高住房公积金贷款额度和余额计算倍数,个人公积金贷款最高额度调整为160万元,夫妻双方最高贷款额度调整为240万元,贷款额度计算倍数由余额15倍提高至20倍。

莱西试点农村居民购房政策

开展农村居民购房试点。鼓励房企针对购买新建商品住房的农村居民(户口在农村)给予价格优惠,购房的农村居民集体经济权益不变,无需迁移户口与城镇居民均等享有基本公共服务。本政策在莱西市先行试点,后续逐步推广。

做实人才安居服务。支持市、区两级根据产权型和租赁型人才住房需求情况,对经首次集中分配后的剩余房源,按月进行常态化分配,通过增加配租批次、缩短配租时限,满足各类人才安居需求。

扩大住房公积金提取范围。支持缴存人本人及配偶提取住房公积金支付住宅专项维修资金、契税缴纳、物业费费等住房消费支出。扩大“代际互助”范围,支持缴存人本人及配偶、双方父母、子女提取住房公积金用于偿还自有产权自住住房贷款本息。

加强网络舆情引导。落实《亮剑青岛·房地产领域网络专项整治行动方案》,规范房地产领域网络信息传播秩序,健全网络生态治理工作机制,强化政策解读和行业自律,依法打击房地产领域网上违法违规及恶意唱衰等行为,切实稳定市场预期。

加大“白名单”项目支持力度

加大“白名单”项目支持力度。稳定房地产“白名单”项目融资规模,鼓励金融机构“借新还旧”支持到期贷款接续。建立金融机构债权保护机制,依法对“白名单”项目账户、资产进行审查甄别,不得因项目续建工作之外的原因冻结、扣

划其新增贷款、并购贷款等。

优化租赁型人才住房转化流程。允许符合条件的租赁型人才住房取消分配环节,结合企业意愿和市场需求,按程序转为配售型保障性住房、产权型人才住房、商品住房等,更好满足工薪群体及人才住房需求。

优化规划和装修方案。已开工未建成的租赁型人才住房经批准转化为可售房源后,具备规划设计方案调整条件的,可申请调整户型设计方案;尚未完成装修的,可申请调整或取消装修方案。

/ 延伸 /

三类老旧住房纳入原拆原建试点范围

老旧住房自主更新、原拆原建工作,既是推进城市更新、改善居民住房条件的新探索,也是促进房地产高质量发展的新举措。近期,市住房城乡建设局会同有关部门研究明确了原拆原建试点范围、实施路径和有关支持政策。

我市建成区国有土地上依法建设并已依法取得不动产权证的以下三类老旧住房纳入试点范围:第一类是抗震性能不满足现行要求的预制板住房;第二类是建筑结构差、功能不全的非成套住房;第三类是经危险房屋鉴定标准鉴定为C、D级,且缺乏维修加固价值的老旧住房。同时规定,别墅类房地产开发项目(包括私家庄园等)、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑以及《青岛市城市风貌保护条例》规定的不得新建、扩建建筑物区域内的建筑,已纳入土地房屋征收计划、土地储备计划的,控规规定拆除的不纳入试点范围。

原拆原建项目支持适当增加建筑面积、完善居住功能、增配公共服务设施、开发利用地下空间。间距、日照等规划指标无法达到现行标准和规范的,户型、面积不能满足日常居住需求的,实施规划指标弹性管控,可按不低于现状水平控制。允许项目土地性质和土地使用权

属保持不变,可用已有用地手续等材料作为土地证明文件办理相关手续。原拆原建改造费用,遵循“谁所有、谁出资,谁受益、谁出资”的原则,由房屋所有权人按建筑面积比例承担。鼓励各类金融机构积极提供信贷支持。支持缴存人提取住房公积金用于老旧住房原拆原建或支付原拆原建期间租房居住的房租,提取政策支持范围可扩大到本人及配偶的双方父母、子女。同时支持缴存人申请使用住房公积金贷款用于原拆原建。

物业费契税维修资金 公积金新增提取情形

本次政策调整在公积金提取情形、提取范围及提取额度上都推出了新举措,核心是推动公积金从“买房专用”向“全周期住房消费”转变,从以往单一的买房、还贷延伸到物业费、契税、维修资金等多个住房消费场景,让公积金真正成为可以灵活使用的“活钱”,更好地满足多样化的消费需求。

新增物业费、住房契税、住宅专项维修资金三类提取情形,覆盖了更多住房消费场景。缴存人及配偶都可以提取公积金用于上述支出,相应减少资金支付压力。零材料租房提取额度大幅提升,单身缴存人每年最高提取额度由1.8万元提高至2.4万元,已婚缴存人夫妻双方合计每年最高提取额度由3.6万元提高至4.8万元;对于房屋租赁已登记备案的情况,缴存人可以提供租赁备案凭证及发票按照实际房租支出提取,家庭提取额度上限同步提高到4.8万元,助力租房群体更好地覆盖租房成本,相应缓解经济压力。

在买房、还贷等住房消费方面,进一步扩大提取人范围,缴存人本人及配偶、双方父母、子女都可以提取公积金,用来支付购房首付款、偿还住房贷款本息以及用于城镇老旧小区改造,更好地发挥公积金制度家庭互助功能,切实提高缴存人的住房消费能力。

(青岛早报/观海新闻记者 吴冰冰)

青报智库年度白皮书发布仪式举行

聚焦“打造国际滨海旅游度假目的地”主题举办“青梅集”沙龙

早报5月15日讯 集智聚力,洞见未来。15日上午,青报智库年度白皮书发布仪式暨“青梅集”主题沙龙在青岛日报社举办。本次活动以“智库赋能、产业聚力、城市向新”为主题,邀请不同行业领域的专家学者和企业家,通过深度对话与思想碰撞,共同为城市高质量发展建言献策。市委宣传部、市委党校、市社科联、市文化和旅游局有关负责同志,部分青报智库首席专家顾问和文旅领域企业家参加。

2025年2月,青岛日报社发起成立青报智库。一年多来,青报智库锚定打造“全国一流新型媒体智库”目标,广泛链接“政学媒企”各方资源,加快构建“新闻+政务”“新闻+服务”“新闻+商务”三大智库矩阵,扎实推进专业研究、资政建言、产业赋能,努力当好市委市政府决策的“智囊团”、产业发展的“助推器”、城市形象的“传播者”。

青报智库2025年度白皮书共6万多字,集纳8期“青梅集”沙龙成果,推出12篇有分量、有建设性的研究报告。这些研究报告,聚焦市委市政府中心工作,深



2026年首期“青梅集”沙龙聚焦“打造国际滨海旅游度假目的地”主题开展圆桌对话。

刻把握政策导向、市场变革、技术迭代带来的新机遇、新挑战,为行业发展、企业布局、政策制定提供前瞻性参考。同时,白皮书还坚持问题导向、结果导向,聚焦

关键领域堵点难点问题,提出兼具科学性、针对性、可操作性的路径方案,为政府科学决策、企业转型升级、行业高质量发展提供智力支撑。

发布仪式上,介绍了青报智库2026年度规划和“青梅集”主题沙龙安排。今年,青报智库将立足服务国家战略、助力城市发展,构建议题精准、节奏清晰、成果落地的智库服务体系,计划推出4场主题沙龙和2场研讨会,涉及人才赋能城市高质量发展、建设“中国康养”、争创国际消费中心城市、推进科创大走廊建设、扩大高水平对外开放等内容。

作为滨海旅游度假城市,旅游是青岛的一张亮丽名片。“十五五”时期,青岛将聚焦打造国际滨海旅游度假目的地,加快构建“海岸—海—海空”立体旅游体系。主题沙龙活动中,青岛市文化和旅游局党组成员、青岛市文化市场综合执法局局长邹希平,青岛市城市经济学会副会长张炳君,青岛市工程咨询院社会事业咨询部副主任、产业研究首席代表赵友功,青岛莲华里自然奢度假村董事长陈冰,青岛大学政治与公共管理学院教授张洪慧,清璞汇创始人李菲等专家学者和企业家进行圆桌对话,围绕场景升级、流量转化、IP运营、服务配套、产业融合等展开深入交流,分享真知灼见。(本报记者 摄影报道)