



### 超50城出手稳楼市

#### 政策围绕降利息、降首付展开

进入2023年1月,虽然受到春节长假的影响,但各地持续落实“因城施策”,稳楼市政策密集出台。

据中指研究院数据,截至1月31日,已有50省市(县)出台53条政策,各地继续出台优化措施,促进楼市健康发展。另一方面,多地节后下调首套房贷利率,已有超20城降低首套房贷利率下限至4%以下,降低居民置业成本及置业门槛政策频出,这也成为了市场关注的焦点。

据记者梳理,2023年开年以来,包括淮北、宜昌、济宁、绍兴、济南、丹东、亳州以及大连等多个城市上调了住房公积金贷款额度。

以淮北市为例,1月29日,安徽省淮北市发布通知称,自2023年2月1日起,职工家庭双方正常缴存住房公积金的,住房公积金贷款最高额度提高到60万元。降低住房公积金二手房贷款首付比例。自2023年2月1日起,首次公积金贷款购买二手房的,最低首付比例统一调整为30%,二次公积金贷款购买二手房的,最低首付比例统一调整为40%。

同时,多个城市继续实施购房补贴及优惠政策,包括福建长乐、济源、哈尔滨、南京、南昌、长沙、盐城以及徐州等。1月12日,江苏省盐城市住房和城乡建设局发布通知,将利用春节返乡置业高峰期,推出一系列促进住房消费的措施。其中,包括市区“房八条”购房补贴延期2个月,鼓励各地分板块开展线上线下返乡置业购房专场展会。

此外,还有不少城市出台了优化限购政策、提高贷款比例、税费减免以及降低首套房贷款利率等需求端措施提振楼市。整体看,各地因城施策主要围绕降利率、降首付两大方面持续发力。

对于多地政策密集出台,中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静在接受采访时表示,一线城市房地产市场需求旺盛,调控以微调为主,如优化公积金提取、推广“带押过户”等;二线城市优化政策力度增强,今年1月多个城市继续跟进调整,作为区域核心,这部分城市住房需求支撑度较高,多采取渐进式放松模式,如长沙对多孩家庭及人才放松限购、杭州限购放松范围扩容、济南放松三套置换及非本地户籍购房门槛;三四线城市行政限制性政策基本全面放开。

“除部分城市外,整体政策调控空间有限。1月多地迅速跟进降低首套房贷利率下限,公积金政策优化仍是各地政策调控主要手段,同时多地继续通过发放购房补贴等促进市场需求释放。”陈文静强调。

郑权

# 青岛楼市加速跑 目标“住有宜居”

## 城市更新助力楼市片区宜居指数提升 山东(青岛)宜居博览会站稳“更新”风口

### 宜居视角下的新样貌

2月1日上午,青岛市城市更新和城市建设2023年一季度集中开工活动在李沧区举行,394个城市更新建设项目集中开工。当天下午,全市城市更新和城市建设2023年度动员大会召开,发出了2023年城市更新建设动员令。

值得关注的是,此次动员大会提到了多个重点片区的最新进展和任务部署。以张村河片区为例,2022年,张村河片区共实施了8个社区村庄改造,搬迁住宅房屋4000余处,拆除各类建筑158万平方米,惠及3800余户家庭。目前,4个安置区已开工建设。今年上半年,将重点突破张村河片区剩余4个社区的拆迁改造,一气呵成实现最大城中村清零任务。

作为青岛市三年攻坚行动“重头戏”,张村河片区属于先行启动的十个重点低效片区之一,更是城市更新进程中所塑造出的宜居新样本。

记者了解到,总面积约28.6平方公里的张村河片区涵盖12个未改造社区,未来将打造生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城五个城的目标愿景。目前,张村河片区已获得众多房企的落户布局。实际上,几年前,这里还是一片荒芜,而今随着城市更新的不断加码,已有崂山万象汇、宜家、国金中心、地铁4号线、2号线等为片区赋能。新年伊始亮相的鲁信有邻花园位于张村河南岸、松岭路西,属于张村河南岸板块。项目户型建面约325平方米,四室两厅四卫;9号楼户型约450平方米,四室三厅五卫,匹配改善客群居住需求。而春节刚过,去年华润拍得的地块也发布了最新规划,将建设9栋16-18层住宅,以及两栋商业及社区配套服务设施。据悉,目前在张村河片区已经聚集了华润、海信、融创、城建等一批优质的房地产企业,其中不乏本地老牌房企。

### 老片区复兴成宜居热土

在青岛的楼市版图中,东李片区的起步始于2010年前后,短时间内迅速崛起大批楼盘,而白云山片区则以2012年龙湖悠山郡项目的入市,正式进入了置业者的视野。随着



新春伊始,城市更新的号角再次吹响。当前,全市上下正在展开一场热火朝天的城市更新与城市建设三年攻坚行动,而由城市更新延伸出的产业发展优势,正在成为房企竞速的新赛道,向着宜居属性加速跑。

城市更新与城市建设三年攻坚行动的推进,东李和白云山片区这两大老牌片区进入新一轮扩张周期。

城市更新与城市建设三年攻坚行动将东李、北客站和楼山片区作为青岛市重点打造的区域。从房地产热点角度来看,目前优质土地和品牌房企相对集中的片区主要在东李。

东李位于李沧东部,世园大道以北。城市更新的相关规划围绕世园复兴,高标准打造以园艺景观、文化旅游、科普教育为特色的生态休闲旅游目的地,并加快园区西侧土地出让和开发建设。随着城市更新的推进,美丽芳香的世园会,洁净清澈的李村河,宽敞整洁的九水东路、金水路、世园大道,成为东李最真实的样子。地铁2号线、3号线以及11号线都有经过东李片区的站点,交通十分便利。商业方面,除了李村商圈,还有万国云商、绿城新天地、丽达购物中心、龙樾湾商业街等多个大型商业街区。

而从市场表现来看,近两年鲜有新盘入市的东李,随着城市更新带动下新地块的出让、老地块的动工,板块热度进一步活跃,出现了多盘集结上市的情景。除高层改善大户型产品外,还有大平层、电梯洋房、刚需小户型等多种产品,可以满足置业需求。其中,近期先后开盘的和达·和山、世园金茂府和融海启城项目,将在今年迎来强销期。

作为城市更新另一重点片区,白云山片

区的大致范围西起靖城路、东至烟沪线、北至祥阳路、南至瑞阳路。根据相关规划,白云山片区将以约1098.45公顷的土地,打造城阳中心区东部的创新产业示范区和高品质休闲生活区,以三心三轴的格局,为青岛再造一个主城中心区,成为继浮山后、崂山热门片区、东李片区之后的又一点区域。与主城区相比,白云山板块新房均价在12000元/平方米左右,在青岛属于“入门级”。而随着城市更新和地铁建设的推进,这里也将承担起主城外溢市场的重任。目前在片区内,青特·云镜、青特·滨湖国际、和达·和园、和达·山语城等项目在售,中巍白云山居开盘在即。

### 城市更新“链”动新动能

“更新”的城市期待“更新”的盛会。科学合理的城市更新,推动了城市商业模式、生活方式和空间结构的蝶变,也为城市的发展链动起会展等行业的新动能。

已经连续两年成功举办的山东(青岛)宜居博览会,去年首次设置“宜居青岛·城市更新”主题展,以图文并茂的方式,生动形象地展示三年攻坚行动的实施方案和路径,以及取得的阶段性成果。在“城市更新”风口下,今年这项盛会将再次启幕,为全市城市更新相关企业和产业带来更多的机遇。

2023山东(青岛)宜居博览会组委会相关负责人表示,宜博会是透视青岛城市更新和

城市建设阶段性成果的一个窗口,通过总结阶段性成果,提炼出城市更新建设过程中的好经验、好做法、好成效,提高群众的知晓度和企业的参与度,进而营造浓厚的城市更新建设氛围。“住建领域是推动城市经济发展的主力军,去年宜博会将招商引资工作提高到非常重要的位置,在展会期间举办招商推介发布活动,通过搭建平台,链接资源,精准招商。今年宜博会将围绕城市更新的更多企业来青岛投资,争取大项目、好项目落户青岛,推动青岛城市经济社会发展。”

锐理山东区域总经理刘元婧认为,城市更新的最根本落脚点在于让人民生活得更加幸福,让城市发展得更有价值。青岛市城市更新的八大领域,均与民生息息相关,无论是推进城中村、老旧小区的市政设施升级改造,还是加强各种基础设施的建设和规范管理,都是为了让市民的生活环境更舒心,这就是党中央提到的人民群众对美好生活的向往,也是最真实的客户诉求和地方政府的发展奋斗目标。而交通设施建设、地铁建设、地铁沿线TOD项目建设、山体公园建设等,则是让城市更宜居,让环境更美好。通过城市更新行动,青岛的城市功能进一步完善,城市品质进一步提升,人居环境进一步改善,青岛的宜居指数必将大幅度提升,整个城市价值也将更上一个新台阶。

吕蕾

### 青岛日报公益验房团

66988557

**报名方式:**

1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群,群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业验房机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:1. 全程免费验房服务;2. 专业验房报告。

楼市公众号

# 市北区2023年公共租赁住房配租公告

根据国家、省、市公共租赁住房相关规定,市北区住房保障部门拟组织对2023年度公共租赁住房项目进行配租。现就具体事宜公告如下:

### 一、项目基本情况

本次配租项目:新都朗悦110套(台柳路221号新建高层);康居公寓、中冶文沁苑、河马石等项目腾退房屋395套;共计505套。

### 二、配租范围

(一)本次配租面向市北区已取得《青岛市住房保障资格准予登记通知书》并在有效期内的未配租家庭进行配租。

(二)拥有住房的申请家庭,其原有住房已列入房屋征收的不在本次配租范围。

(三)一、二级精神、智力等重度残疾单身家庭;家庭全部成员不具有完全民事行为能力均不在本次配租范围。

### 三、租金标准

本次公共租赁住房配租房源,市场租金标准按照届时青岛市物价主管部门的标准为准。根据《关于调整公共租赁住房申请条件和保障标准等有关问题的通知》(青建房字〔2020〕19号)《关于调整公共租赁住房实物配租第一档租金标准有关问题的通知》(青建房字〔2021〕2号)文件规定,配租家庭按照收入情况实施差别化租金标准。配租家庭有原住房的,配租房面积与原住房面积的差额部分按照公共租赁住房的租金标准缴纳房租,原住房面积按照市场租金标准缴纳。水、电、燃气、暖气、有线电视、电信、卫生、物业管理等相关费用由承租人按规定另行交纳。

### 四、配租流程

本次配租将按申请登记、信息核查、登记家庭信息公示、计分排序、入围名单(含候补入围)公示和轮候选房的程序进行。

#### (一)申请登记

1. 符合本次配租条件,且有配租意向的申请人持本人身份证、有效期内的《青岛市住房保障资格准予登记通知书》和加分材料(原件、复印件)到指定地点进行登记。申请登记顺序与轮候排序选房顺序无关。如本人无法到现场需委托他人代为办理登记手续的,受托

人应持公证部门生效的《授权委托书》和本人身份证办理。申请人应在规定的时间内进行登记,逾期未登记的视为自动放弃本次配租。

按照《关于印发〈青岛市公共租赁住房轮候排序实施方案〉的通知》(青建房字〔2021〕48号)规定,加分内容有:(1)经退役军人事务部门认定的抚恤定补优抚对象、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属家庭加15分,现役军人及其家属、退役军人和其他优抚对象家庭加5分,家庭成员中有多类认定家庭时,分值不累加。(2)市总工会认定的市级及以上劳模家庭加5分。(3)家庭成员中有经区(市)残联认定的残疾人,按残疾人的等级计分。残疾等级为一级、二级的计5分,残疾等级为三级、四级的计4分。家庭成员中有多人残疾的,分值不累加。家庭成员一人有多类残疾的,以其中级别最高的计分。分值不累加。残疾军人已享受抚恤定补优抚对象加分的,不重复享受残疾群体加分。(4)经市卫生健康部门认定的独生子女死亡后未再生育或合法收养子女的夫妻(女方年满49岁)、计划生育手术并发症一级人员按每户加5分;经市卫生健康部门认定的独生子女女伤、病残后未再生育或收养子女的夫妻(女方年满49岁)、计划生育手术并发症二、三级人员按每户加3分。(5)享受医保大病保险或医疗救助个人加5分(在配租登记截止时间前一年内有大病医疗费用或医疗救助金额《青岛市定点医院医疗费用结算单》及对应的发票),家庭成员有多人享有大病保险或医疗救助的,分值不累加。申请家庭属多种优先群体的,家庭加分总分值不超过15分。符合以上加分条件的家庭需提供加分材料,材料提交(原件、复印件)截止时间为2023年2月23日。

2. 为避免人员聚集,保障现场登记秩序,本次配租登记以街道办事处为单位实行错时登记。具体登记时间:上午9:00—11:30,下午1:30—5:00。具体登记日期、地点如下:

#### (1)错时登记时间:

2023年2月15日 星期三	辽源路街道办事处 台东街道办事处 海伦路街道办事处
2023年2月16日 星期四	敦化路街道办事处 宁夏路街道办事处 阜新路街道办事处
2023年2月17日 星期五	辽宁路街道办事处 四方街道办事处
2023年2月20日 星期一	即墨路街道办事处 兴隆路街道办事处 河西街道办事处
2023年2月21日 星期二	登州路街道办事处 大港街道办事处 水清沟街道办事处
2023年2月22日 星期三	延安路街道办事处 合肥路街道办事处 洛阳路街道办事处
2023年2月23日 星期四	镇江路街道办事处 浮山新区街道办事处 湖岛街道办事处 开平路街道办事处 双山街道办事处

(特别提醒:请您务必在《青岛市住房保障资格准予登记通知书》有效期内进行配租申请登记。申请时请佩戴口罩,做好个人防护。因登记顺序与计分排序结果无关,根据以往情况每天上午10点半后和下午3点半后登记人员较少,请您合理安排登记时间)

(2)登记地点:市北区保障性住房管理服务中心(市北区平定路15号,户籍地为原市北区的家庭);青岛市市北区房产管理服务中心

开平路房产所(市北区周口路87-31号网点中冶文沁苑西门,户籍地为原四方区的家庭)。

#### (二)公示

申请人按规定办理登记后,现场领取《青岛市公共租赁住房项目登记回执》。登记期满后将于2023年3月14日至2023年3月18日在青岛市住房和城乡建设局官方网站对申请登记情况进行公示。

#### (三)计分排序

按照《关于印发〈青岛市公共租赁住房轮候排序实施方案〉的通知》(青建房字〔2021〕48号)规定的轮候排序规则进行计分排序,计分排序结果将在人大代表、政协委员、公证部门及市民代表的共同监督下,通过计算机软件系统计算产生。本次配租计分排序时间为2023年3月23日。同时,根据本次实物配租房源及申请家庭数量情况,按分值由高到低确定正式和候补入围名单。正式入围名单按实际房源数量确定,候补入围名单按照不低于房源数量的50%确定。入围名单(含候补入围)及选房顺序将于2023年3月24日通过《青岛日报》、青岛市住房和城乡建设局官方网站、市北区政务网对外公布。

#### (四)轮候选房

1. 选房。准予配租家庭按照公布的选房顺序,在规定的时间内(时间另行通知)选定配租房源,并领取《青岛市公共租赁住房选房通知单》。

2. 签订合同。实物配租家庭确定配租房源后,在规定时间内(时间另行通知)持《青岛市公共租赁住房选房定位通知单》和身份证到区公共租赁住房运营管理机构签订《青岛市公共租赁住房租赁合同》,交纳房屋租金,并办理入住。

特别提示:申请本次实物配租,并且已进入正式及候补入围名单的家庭,因个人原因放弃选房或选房后不签订租赁合同或逾期不办理入住手续的家庭视为自动退出本次公共租赁住房实物配租保障,自放弃之日起,两年内不得再次申请实物配租。

#### 五、监督举报电话

市北区保障性住房服务中心:83838622、83721367;  
青岛市住房保障中心:82681116

市北区保障性住房服务中心  
2023年2月7日