

# 利好新政“连环炮” 岛城楼市在“休眠”

新房市场受新政影响或将大于二手房 主城核心区项目有望带动整体市场热度回升

助推新房市场交易热度

连日来,房地产利好新政不断涌现。

8月28日,青岛“下调公积金首付比例”政策正式发布。新政明确了在青岛市非限购区域内,降低住房公积金贷款首付比例。对于购买家庭首套自住住房的,首付比例由30%降至20%,购买家庭二套自住住房的,首付比例由40%降至30%。

8月30日,广州发布通知,优化个人住房贷款中住房套数认定标准,居民家庭申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。随后几日,深圳、北京、上海等城市也发布“认房不认贷”新政。

8月31日,央行发布消息,将统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,不再区分实施限购城市和不实施限购城市。这意味着,在实施限购的城市,调整后首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别从30%和40%降至20%和30%,可以更好满足居民家庭住房需求。

8月31日,中国人民银行、金融监管总局联合发布通知,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

9月4日,中国人民银行青岛市市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合下发通知,要求各商业银行迅速抓好落实关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知,加快制定具体操作细则,做好组织实施。通知明确,青岛市各阶段首套商业性个人住房贷款利率政策下限均和国家政策下限保持一致。

记者了解到,8月,我国楼市总体仍处于下行阶段,百城新房价格环比现“四连跌”。据中指研究院9月1日发布的数据显示,今年8月,全国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16176元,环比下跌0.01%,跌幅与7月持平。自今年5月份开始,百城新房价格环比已连续4个月下跌。

根据锐理数据统计,今年1-8月青岛



连日来,房地产利好新政不断涌现,如青岛的公积金首付降低比例、全国多地陆续执行“认房不认贷”、存量房房贷利率将下调等。房地产行业一系列调控“组合拳”打出,其背后的原因是什么?对“金九银十”及四季度青岛楼市将产生怎样的影响?

共计签约商品房金额1442亿元、983.75万平方米、83233套。较去年同期销售金额下滑9.3%、面积下滑10.8%、套数下滑10%。其中,8月青岛商品房市场累计签约金额约127.06亿元,比去年同期下滑20.6%;签约面积约90.37万平方米,同比下滑13%;签约套数7448套,同比下滑15%。

对于今年以来的楼市行情,常年奔波在房地产一线的青岛链家商圈经理孙鹏总结说,今年1月到8月,青岛楼市整体呈现“休眠”状态,受购房需求集中释放影响,二、三月份成交量同比涨幅较大,但后续几个月成交态势回落,逐渐趋于平稳。二手房是楼市的晴雨表,孙鹏告诉记者:“从新房与二手房成交比值来看,今年比值再度缩小,青岛正在加快进入存量房时代。随着楼市利好新政密集出台,新房市场的受益或将大于二手房市场,二手房市场的交易热度有望波及新房市场。”

## 房企:机遇与挑战并存

楼市系列新政策的出台落地,对于开发商而言,既是机遇,也是挑战。锐理数据据山东区域总经理刘元婧表示,一方面,此前战略布局直接影响能否享受到本轮

政策红利,对于重仓一线城市的房企利好最为明显,原政策限制下被压抑的需求得到集中释放,销售业绩回暖苗头已现,现金流和资金状况得到优化,新一线城市的核心区位项目紧随其后,享受政策利好辐射;另一方面,想要迅速将“观望型”客户从竞争对手手中抢过来,实现流速与利润的双赢,竞争压力仍然不小。

刘元婧分析,本轮新政组合拳,旨在促进一线城市刚需及改善需求释放,从而拉升整体楼市信心,进而促进楼市健康发展。“但是,回暖信号传导到青岛仍需一定时日,在看待新政对市场影响的时效和力度方面,建议大家保持一定的理性乐观态度。”

本报楼市观察员认为,青岛公积金以及存量房房贷利率新政的利好,将重新拉回本土楼市信心,尤其对青岛主城区核心板块的优质项目,将带来一定的刺激作用。譬如目前东李板块多个楼盘的热销,尽管离不开“价格战”的加持,但不能否认连日来系列利好新政的“推波助澜”。

## 市场小幅上扬可能性较大

利好新政频频,对于“金九银十”及整

个青岛第四季度楼市,将带来怎样的影响?

锐理数据山东区域总经理刘元婧分析指出,金九银十作为传统销售旺季,叠加新政组合拳刺激,开发商营销频次和客户到访率相较于七八月将得到显著提升。综合分析来看,主城核心区项目热销有望带动整体市场热度回升,但市场分化的底层逻辑和客户竞争依旧存在。楼市盘整期间,客户在观望中变得更理性也更专业,对于企业的财务风险与交付口碑、产品设计品质、价格策略等方面综合考量,兼备“核心地段+房企实力+产品力升级”的明星项目依旧受改善客群青睐,此外现房、准现房对刚需刚改的吸引力更强。

下半年仅余4个月,本报楼市观察员分析,此轮政策包落地后,一线城市、部分新一线城市及省会城市市场相继迎来回暖,青岛自然也不例外。青岛下半年成交量有望回暖,其中核心区域热点板块将表现亮眼,外围区域则把握政策红利期加快出货。考虑到青岛近年来房价持续高位横盘,预计房价不会出现大幅上涨,市场持续分化态势下,结构性小幅上调可能性较高。对楼市观望者尤其是刚需来说,“金九银十”将是出手好时机。

李鹏飞

青岛日报公益验房团  
66988557

**报名方式:**  
1.关注“青岛日报报楼市”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。  


楼市  
楼市快讯

## 房企扎堆布局代建业务 深耕转型轻资产新模式

自房地产市场供求关系发生重大变化以来,越来越多的房企开始进行轻资产转型,其中代建成为众多房企的发展方向之一,部分房企在代建领域进行品牌输出,构建新的发展模式。

据最新数据显示,上半年中国房地产企业代建综合能力TOP30企业新增签约面积7469万平方米,累计来看,截至2023年6月30日,TOP30企业代建总合约建筑面积已超6亿平方米。

在刚刚过去的半年报季上,不少房企都将代建纳入其未来发展方向。如万科认为:“城市更新、保障房、城中村改造、代建运营等都是未来的重要业务领域。”华润方面也表示未来要持续打造“代建运营+片区统筹+智慧城市运营”的独特模式。已经实现分拆上市的中房建业则表示,虽然目前尚有优势,但代建市场的竞争确实越来越激烈。

据中指研究院统计,目前代建的主要包括商品住宅和保障性住房两大类。在“十四五”时期,全国初步计划投资建设筹集保障性租赁住房近900万套(间),改造老旧小区1.6亿平方米,这为代建业务提供了广阔的空间。

## 多房企中债增进债券落地 民营房企融资获加码支持

据不完全统计,今年以来,新湖中宝、新城控股、中骏集团、金辉集团等房企已先后成功发行中债增进债券,规模分别为7亿元、8.5亿元、7亿元、8亿元,利率均在4%及以上。

8月30日,又有一家房企融资“大单”落地:龙湖成功发行2023年第一期中期票据,发行规模11亿元,期限3年,利率为3.5%。这也是自2022年8月以来,龙湖第三次成功发行中债增进担保高达46亿元。据悉,中债增进对房企发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”,其为房企提供流动性支持,相较而言,得到中债增的特殊增信实现发债,是房企融资的有力补充。而从房企选择上,监管层倾向于支持经营情况稳健、财务安全度较高的房企。

事实上,近期房地产行业支持政策不断加码,利好信号频发。证监会8月底也明确,房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。业内人士认为,未来有望看到更多民营房地产企业在民企支持工具的支持下发行更多债券,不断提振市场信心,改善市场预期。

宗和

## 封路通告

S310 莺崖线 S218 至 S309 段大中修工程采取“全封闭施工”,拟封闭时间2023年9月10日至2024年5月7日,为确保交通安全,封闭期间请过往车辆提前绕行,绕行路线:

1、重型货车及过境车辆绕行路线:南北走向的请绕行S217(朱诸线)、S219(胶平路)、S220(高平路)、S309(田高线);东西走向的请绕行G308(文石线),绕行S309(田高线)。

2、小型、非过境车辆绕行路线:S217(朱诸线)、S309(田高线)、S219(灰里线)、S220(高平路)、X087(灰宋路)、深圳路及农村公路网。

不便之处,敬请谅解。

平度市交通运输局  
平度市公安局交通警察大队  
2023年9月4日

## 通告

按照2023年度普通国省道日常维修工程六标段施工图设计,2023年8月22日起至2023年12月30日将对青银高速、岙东路、烟沪线、店沙路、济青路、三城路、威青路部分道路进行临时占用局部车道施工,当日施工完成后,所有施工机械及安全防护措施均应及时撤离,施工现场恢复道路畅通。

施工时,避免早晚高峰施工,施工期间在施工现场及周边路口摆放醒目、清晰的减速及绕行标志。

为保证出行安全,过往行人及车辆行经施工现场需减速慢行,遵守交通标志指示和现场工作人员指挥。

青岛市公安局城阳分局

青岛市城阳区公路事业发展中心

2023年8月22日

特此公告  
联系地址:青岛市黄岛区水灵山路188号,联系人:张燕铭、杜坤升,联系电话:58953787

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局

2023年9月6日

特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山路188号,联系人:王普进、张燕铭,联系电话:58953787

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局

2023年9月6日