

# 二手房挂牌一天激增3000余套

青岛全域取消限售限购 次新房扎堆上市分流新房购买力

限购限售全面解除

今年6月松绑限贷、限售，仅3个月后，青岛于9月11日再度取消“双限”：全域取消限购，商品房拿证就能交易。记者梳理发现，本轮限购政策始于2017年3月15日，期间历经多次“加码”，而后又历经多轮优化逐步“减码”。6年后，青岛全面解除限购、限售。限购限售政策全面放开后，引发广泛讨论。

9月11日上午，青岛市住房和城乡建设局通过官方微博发布消息称，调整优化房地产政策：调整住房限购区域。将市南区、市北区（原四方区域除外）移出限购区域，全域取消限购政策；优化住房上市交易年限。在本市范围内，商品住房取得《不动产权证书》即可上市交易。随着市南、市北取消限购，意味着青岛全域取消限购；而商品房取得《不动产权证书》可上市交易，则意味着销售方面的限制也被取消。整体来看，青岛全域取消限购限售。

2017年3月15日，青岛市首次发布《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》，打响了限购第一枪，限购范围包括市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区（含高新区）。

2022年6月3日，青岛市住房和城乡建设局发文，住房限购区域由市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区（含高新区）调整为市南区、市北区、李沧区、崂山区除王哥庄街道以外区域，将黄岛区、城阳区（含高新区）、崂山区王哥庄街道调出限购区域。

2022年9月15日，青岛市再次调整限购范围，除市南区、市北区（原四方区域除外）大部分区域也解除限购。今年6月1日，青岛再次优化限售条件，支持刚需、改善需求。在限售方面，新建商品房出售条件由网签满5年变更为有条件网签满3年，取证满2年。时隔3个月，青岛不仅全域取消限购政策，限售政策也被取消。

本报楼市观察员李鹏飞认为，取消限购，降低购房门槛，意味着原本不具备资格的购房者重新获得入市资格，将会释放一批购房需求，提振交易活跃度，对于去库存和拉动市场活力作用明显。同时，取消限售，将会加快房屋在市场的流通速度，同时改善换房时间限制大幅度松绑，有利于改善需求的释放，提高市场活跃度。从政策沿革和调



9月11日，市住房和城乡建设局发布消息，调整住房限购区域、优化住房上市交易年限，这意味着青岛实行6年的限购、限售政策放开。记者梳理发现，本轮限购政策始于2017年3月15日，期间经历多次“加码”，而后又经历多轮优化逐步“减码”。业内人士认为，放开限购后将会释放一批购房需求，提振交易活跃度，放开限售则对去库存和增加市场活力有重要意义。新房市场短期内将面临来自次新房的“抢客”压力。

整力度来看，此次解除限售对楼市的影响应该比取消限购带来的影响更大。由于次新房扎堆上市，新房市场短期内将面临来自次新房的销售压力。

## 市场反应出现分化

全面取消限购限售政策发布之后，数据端的反馈立竿见影：9月11日上午9时，新政发布时贝壳青岛平台挂牌的二手房数量为105813套，截至9月12日9时，这一数据变成109291套，24小时内房源量增加了3478套。

“一整天都是在咨询房屋出售的，解除限售打开了次新房的挂牌空间。”在九水东路附近一家二手房中介经纪人介绍，9月11日政策发布当天，他就接到了大量房屋挂牌出售的咨询电话。因为地处东李片区，附近大多是刚刚交付的楼盘，取得房产证都不到两年，以前属于限售范围，如今限售解除，部分业主开始挂牌卖房。“之前青岛二手房市场是买家市场，降价是主基调，新政出来之后，随着大量次新房上市，买家的议价空间还会加大。”

青岛链家商圈经理赵强认为，取消房市交易年限限制、全域取消限购，对于想在市南、市北这种原来是限购区域购房，但又不符合资质的人群来说是一项利好；对原先有售房意向，但房屋不满足出售年限的业主来说，也可以加快售房进程。政策落地

后，相信会有一批次新房进入市场，房源增加的背后也是购房需求的进一步释放，一定程度上会加速二手房源的流通。对购房者来说，置业选择范围扩大，选择性更多，也更容易买到符合心意的住房。另外，政策发布对于改善群体的刺激更为明显，尤其是换房人群，更容易获得首套购房资格，进一步降低了换房的首付成本、利率成本和税费成本，加速换房进程。对于“老破小”会产生一定的冲击，真正宜居、高品质的小区以及房源优势会更为凸显。

新房市场方面，记者采访发现本次解除限售的市南区、市北部分区域新房供应有限，新房并未因限购调整而到访大增。位于市北区浮山后的一个主打改善型产品的新盘，新盘落地后该楼盘不再限购。“目前到访量、咨询量没有增加，等周末客户可能会多一些，现在真正能够影响楼市的已经不再是政策而是市场的真实需求了。”一位售楼处销售人员说。

本报楼市观察员李鹏飞认为，目前看此次新政对二手房市场的影响大于新房市场，新房市场和二手房市场的反应出现分化。一方面，限购解除对外地购房者吸引力较大，而外地购房者在青岛主要集中在崂山、西海岸等山海资源聚集区，与前期保留限购政策的市南、老市北客群重叠度不高。另一方面，青岛在过去几年坚持严格的限售政策，所以导

致次新房上市慢、上市少，东李、浮山后等相当一部分区域的新房价格比较坚挺，甚至部分区域的新房，因为区域供求不平衡出现逆势上涨。此次全域解除限售，意味着积攒了多年的次新房将大量上市，部分区域新房可能会受到一定的冲击。

## 政策效力逐渐显现

值得一提的是，虽然政策整体调整放宽，但目前青岛仍执行限贷政策，且不满两年的房屋交易时需缴纳增值税，并非全面“松绑”。

记者了解到，如果贷款买房，青岛仍然要受最多贷款买2套房的限制，第3套房停贷。本轮政策调整后，青岛全域首套房首付可做到20%，二套房首付可做到30%。此外，虽然“双限”放开，但不满两年的房屋交易时还需缴纳增值税。按当前青岛市的有关规定，市民购买的二手房满2年，免征增值税及附加税；二手房不满2年，需征收房屋交易总价的5.3%。另外，满5年且该房屋是卖方家庭唯一住房的，买家可免征个人所得税；如果购买普通二手房，则需征收房屋成交价的2%，作为个人所得税。同时，2022年10月1日至2023年底，同时有卖房、买房的，可以申请个税退还：新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例，退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

自三部门发文推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施后，已有超20城跟进落实相关举措。从政策效果来看，根据中指研究院调查数据，政策执行后，全国置业意愿提升了15个百分点。据不完全统计，截至目前已有10个大中城市全面取消限购政策，9月开局以来，就有6大城市官宣取消限购或限售，其中不乏省会城市，比如南京、沈阳和济南。业内人士认为，随着各大城市取消“双限”，除部分城市如北上广深核心区域保持限购以外，会有越来越多的城市加入解除“双限”大军。

吕蕾

据中指研究院监测数据显示，9月1日-10日，全国已有超30省市优化楼市政策，政策频次30余条，各地为抓住“金九银十”市场窗口，政策落地节奏加快。8月30日，广州、深圳两地率先落地执行首套房“认房不认贷”政策，9月1日，北京、上海全面跟进执行，力度超出市场预期，除了一线城市外，成都、杭州、厦门、长沙、苏州等超30城跟进落实相关举措。南京、沈阳、大连、兰州、济南取消限购，上海降低临港新片区人才购房门槛，沈阳、大连、重庆、南京等十余城明确执行差异化住房信贷政策。



## 8月住户部门中长期贷款增加1602亿元

9月11日，央行发布2023年8月金融统计数据报告。前8个月，人民币贷款增加17.44万亿元，同比多增1.76万亿元。8月份人民币贷款增加1.36万亿元，同比多增868亿元。分部门看，住户贷款增加3922亿元，其中，短期贷款增加2320亿元，中长期贷款增加1602亿元；企（事）业单位贷款增加9488亿元，其中，短期贷款减少401亿元，中长期贷款增加6444亿元，票据融资增加3472亿元；非银行业金融机构贷款减少358亿元。

前8个月，人民币存款增加20.24万亿元，同比多增1158亿元。8月份人民币存款增加1.26万亿元，同比少增132亿元。其中，住户存款增加7877亿元，非金融企业存款增加8890亿元，财政性存款减少88亿元，非银行业金融机构存款减少7322亿元。

8月份银行间人民币市场同业拆借月加权平均利率为1.71%，质押式债券回购月加权平均利率为1.76%。银行间人民币市场以拆借、现券和回购方式合计成交214万亿元，日均成交9.3万亿元，日均成交同比增长8%。其中，同业拆借日均成交同比下降24.9%，现券日均成交同比增长8.4%，质押式回购日均成交同比增长11.7%。

## 北上广深

### 全面执行“认房不认贷”

据中指研究院监测数据显示，9月1日-10日，全国已有超30省市优化楼市政策，政策频次30余条，各地为抓住“金九银十”市场窗口，政策落地节奏加快。8月30日，广州、深圳两地率先落地执行首套房“认房不认贷”政策，9月1日，北京、上海全面跟进执行，力度超出市场预期，除了一线城市外，成都、杭州、厦门、长沙、苏州等超30城跟进落实相关举措。南京、沈阳、大连、兰州、济南取消限购，上海降低临港新片区人才购房门槛，沈阳、大连、重庆、南京等十余城明确执行差异化住房信贷政策。

从政策效果来看，根据中指研究院调查数据显示，政策执行后，北上广深置业意愿提升明显，其中北京、上海均提升20个百分点左右。上周（9月4日-10日）北京新房销售10.3万平方米，环比增长16.9%，销售860套，环比增长17.8%，认购1037套，环比增长8.2%；深圳上周新房销售面积约3.8万平方米，环比增长3.8%。

宗和

青岛日报公益验房团  
66988557

**青岛西海岸新区自然资源局关于幸福雅居项目规划及建筑方案变更进行批前公示的通告**

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对幸福雅居项目规划及建筑方案变更进行批前公示，以保证利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公示项目基本情况：

建设单位：青岛幸福雅居置业有限公司

建设项目：幸福雅居项目

建设地点：黄海路北，开拓路东

设计单位：青岛市建筑设计研究院集团股份有限公司

公示阶段：规划及建筑方案变更

变更内容：住宅立面顶部造型窗、住宅北部女儿墙造型窗去掉，以实墙代替，单元门出入口造型调整，住宅北侧空调位位置调整。

经济技术指标无变化，其他以原批复方案为准

二、公示及反馈方式：

长江东路443号福瀛大厦大堂，项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—政务公开—政府部门与镇街信息公开—自然资源局—重点工作—规划批前公示）。

长江东路443号福瀛大厦意见箱，请将意见和建议附上证明相关利害人身份证件复印件放入意见箱。

三、咨询电话：西海岸新区自然资源局 86164453，建设单位 138525818

四、公示时间：2023年9月15日至2023年9月21日

2023年9月13日

### 青岛西海岸新区自然资源局关于电子乐器生产基地项目规划及建筑方案进行批前公示的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对电子乐器生产基地项目规划及建筑方案进行批前公示，以保证利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

#### 一、公示项目基本情况：

建设单位：青岛百灵鸟乐器有限公司

建设项目：电子乐器生产基地项目

建设地点：张家楼街道松鹤路以南，育才路以东

设计单位：北京东方华脉工程设计有限公司

#### 公示阶段：规划及建筑方案

项目概况：项目占地18676.3m<sup>2</sup>，规划建设一栋多层厂房1#生产车间，一栋单层2#工具间，一栋门卫建筑。规划拟建一栋多层厂房3#生产车间。总建筑面积为16610.55m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积16610.55m<sup>2</sup>，地下建筑面积0m<sup>2</sup>，容积率1.51，绿地率1%，建筑密度57.92%，停车位67个。

#### 二、公示及反馈方式：

长江东路443号福瀛大厦大堂，项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—政务公开—区自然资源局—重点工作—规划批前公示）。

长江东路443号福瀛大厦意见箱，请将意见和建议附上证明相关利害人身份证件复印件放入意见箱。

三、咨询电话：西海岸新区自然资源局 8695762，建设单位 18266629969

四、公示时间：2023年9月15日至2023年9月21日

2023年9月13日

### 青岛轨道交通产业示范区管理委员会关于动科新园(高端钨丝生产项目)项目电力高压进线工程规划设计方案进行社会公示的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对动科新园(高端钨丝生产项目)项目电力高压进线工程规划设计方案进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下：

#### 一、公示项目基本情况：

（一）建设单位：青岛动投致远产业园投资有限公司

（二）建设项目：动投科新园(高端钨丝生产项目)项目电力高压进线工程

（三）建设地点：青岛轨道交通产业示范区河岭路（宏通路-中车大道），宏通路/荣海一路-荣海二路）

#### （四）公示阶段：规划设计方案公示

一、公示方式：青岛轨道交通产业示范区管委网站及公众号、国创中心展览馆公示厅（城阳区春阳路西端）、项目现场。

二、公示时间：2023年9月15日—2023年9月21日

三、公示地点：青岛轨道交通产业示范区管委反馈电话及公示现场意见箱

反馈电话：87701830

四、反馈方式：青岛轨道交通产业示范区管委反馈电话及公示现场意见箱

反馈电话：87701830

2023年9月13日

### 寻求合作

中国重型汽车集团青岛华龙专用汽车有限公司，注册资本贰仟万元整（有限责任公司），寻求合作或转让。联系方式：程先生，电话：13906393080、13863981616（微信）。

中国重型汽车集团青岛华龙专用汽车有限公司

2023年9月13日

### 挂失声明

权威 快捷 省钱

● 遗失管仁磊的兵字第170212285号士兵证，声明作废。

● 遗失王横武的370212198906071355号驾驶证，声明作废。

● 政通人和供应链管理（青岛）有限公司（HARMONY S.C.M. (QINGDAO) CORPORATION）遗失正本海捕提单一式三份，船名/航次：3870143021772的个体工商户营业执照正副本，声明作废。

● 遗失正阳路市场监督管理所370213091385153号营业执照正副本，声明作废。

● 遗失青岛市崂山区水灵山路188号，联系人：李岩、王普进，联系电话：58953757。

● 青岛市黄岛区人力资源和社会保障局58953757号营业执照正副本，声明作废。

● 遗失青岛中天圣信馅饼快餐店3702110350363770号营业执照正副本，声明作废。

● 遗失青岛赵家岭实业有限公司3702110380513号营业执照正副本，声明作废。

● 遗失青岛中天圣信馅饼快餐店3702110380513号营业执照正副本，声明作废。

● 遗失青岛中天圣