

好政策捧热好房子 看房客“心动+行动”

10月全市成交同比增长30% 政策利好不断 购房契税降低 在青置业人才最高可享10万元购房券

10月成交量大幅增

10月，青岛市房地产市场成交量迎来显著增长。据锐理数据统计，全市房地产市场的总成交量达到18517套，与去年同期相比，增长了30.1%。

新房市场方面，10月的成交量达到了5684套，同比增长10.9%。但区域成交量分布不均，根据卓易数据统计，西海岸新区和城阳区继续保持领先地位，但市北区成交量颇为亮眼，特别是老四方西部的多个流量盘发力，带动整个区域的成交量“冲高”，以中海云境项目为例，10月认购量超过130套，成为市北区的一大亮点。

据中海云境置业顾问王臻介绍，10月，项目共认购135套，119平方米以上面积段占比超70%。“这一变化是因改善客户对市场变化更敏感，接收到政策和市场信心的利好，增加了购买决心。”中海云境销售热，体现出当下购房群体对“好房子”的需求。据了解，该项目整体客户偏年轻化，客户不仅关注周边成熟的通勤、商业医疗等社区配套，还注重生活的仪式感，像是入户大堂、社区健身房，架空层以及公共会客厅、森林式度假园林等。

二手房市场的表现更为抢眼。10月成交量高达6644套，同比增长了25.0%，环比上涨32.4%，仅次于今年4月。

青岛链家商圈经理赵加强介绍，二手房成交上涨主要原因有两方面：首先，10月房地产市场利好政策集中落地，首付比例、贷款利率的下调，降低了购房门槛以及成本，老百姓获得了真金白银的实惠。对于前一段时间观望的客户，进一步提振其对未来房产市场的信心。其次，经过一段时间的调整，买卖双方对于房价的预期达到了一定的平衡，符合市场价的二手房源占比提升，更容易成交。

在新建住宅成交面积结构中，改善市场占主导，100平方米及以上户型成交占比约84%，其中120-150平方米占比最高超过36%，而150平方米以上户型成交占比也出现上扬趋势。

纵观整个10月，购房者以及业主心态逐步趋于平稳。从成交面积段来看，120-140平方米的面积段成交占比连续三个月上涨，市场上改善需求的客户量逐步增加，叠加贷

楼市观察

近期，为响应“促进房地产市场止跌回稳”的新政策导向，中央及地方政府纷纷推出多项有利于房地产市场的措施。11月13日，经青岛市住房公积金管理委员会审议通过，决定优化调整租赁住房提取住房公积金相关政策。同日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。

这些政策密集出台，有效激发了市场活力，带动新一轮购房热潮。尤其是受到“山东楼市19条”和“青岛楼市10条”等房地产政策持续加码的影响，青岛房地产市场升温明显。



款首付比例降低以及利率降低，刚需客户释放购房需求，开始逐步入市；对于改善型购房者来说，市场节奏的变化也加速了自己的换房进程。

市场的回温趋势在2024山东（青岛）宜居博览会上得到了进一步验证。据统计，该展会的秋季房交会展区在3天内吸引了约520组客户实地查看、洽谈，并初步确认购房意向，近半个月来，已有360余组客户实地到访看房。

楼市政策又加码

实际上，10月成为今年房地产市场成交最为活跃的月份，离不开政策的强有力推动和市场信心的显著回升。

9月以来，一系列重磅政策的出台为房地产市场注入强心剂。9月，中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，10月，住建部、财政部等五部门联合推出“四个取消、四个降低、两个增加”政策，青岛发布“楼

市十条”……锐理数据山东区域总经理刘元婧表示，作为传统销售旺季，“十一黄金周”房企促销力度较大，叠加政策组合拳的提振作用，10月青岛楼市成交向好，商品住宅网签4149套，总建筑面积约53.3万平方米，成交总价约83.5亿元。网签套数同比增长10%，建面规模同比增长12%。

此外，青岛近期发布青年人才购房券实施细则，青年人才最高可享10万元购房券。此政策对符合青年人才一次性安家费发放标准的博士、硕士研究生，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1年的购房券，用于支付新建商品住房购房款。该政策实施日期从2024年11月11日至2025年11月10日。

从市住房公积金管理中心获悉，自11月13日起，优化调整住房公积金租房提取政策，将零材料每年提取上限调整为单身职工18000元、已婚职工夫妻合计36000元，加大

租房资金保障。

与此同时，国家层面政策利好不断，13日，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

“政策端的支持效果明显，存量房贷利率降低、首套二套按揭认定、公积金贷款额度增加、新商贷利率降低，都实实在在降低了客户购买压力。其实，客户差的不是首付款，而是月供的偿还能力，月供的降低加速客户下定决心。高学历人才的购房券政策刺激效果明显，最近很多博士硕士客户前来看房定房。”王臻表示。

房地产市场暖洋洋

据统计，今年前10个月，青岛市月度供求比由0.8降至0.4，新增供应已连续3个月不及网签规模的50%；截至10月底，取证库存降至13万套以内、约1614万平方米，为2020年以来最低水平，按滚动半年去化速度计算，去化周期降至24个月。

从供求比、存销比两大核心指标分析可知，前10个月供求关系的持续深度调整，有利于降低在售项目的销售压力，楼市去库存压力有所减轻。按照以往规律进入冬季，售楼处到访量下滑，但在年终业绩冲刺带动下，预计11月较“金九银十”有望持平或继续增长，12月有望迎来下半年新高。

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶表示，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。

张欣然

快讯

青岛“白名单”项目增至181个

11月12日，青岛金融监管局举行以“落实一揽子增量政策，金融支持青岛经济稳健向好、进中提质”为主题的新闻发布会。

会上介绍，为推进房地产融资协调机制“白名单”扩围增效，青岛金融监管局在前期会同青岛市住建局推送三批次64个“白名单”项目的基础上，推动辖区银行机构将2025年前到期的117个存量项目通过备案制方式纳入“白名单”。截至10月末，“白名单”项目共181个，审批授信809亿元。

辛文

上周7个盘
950套房源拿证

上周，青岛网上房地产网上显示，青岛市共有7个项目的950套普通商品住宅，获得了预售许可证，这些项目分布在黄岛、城阳、李沧、平度、胶州等区市，涵盖了高层、小高层、低密洋房和叠拼别墅等多种住宅类型。

具体到各个区域，黄岛区的中海半山云镜项目提供了207套房源；城阳区有2个项目，分别是青特滨湖国际2期的48套和鑫江合院四期的146套；李沧区的中国铁建峯悦湾有34套；胶州市的2个项目分别是麓源的140套和融城金小区的307套；平度市的海信学府里有68套房源。

辛文

多地持续收购
存量商品房

各地正在持续推进收购存量商品房工作。近期，郑州、杭州、新乡、眉山等地支持收储工作，宣布征集收购已建成存量商品房。与此同时，用于收购存量商品房的专项借款、保障性住房再贷款也在广东、吉林等地落地，为收储工作提供资金保障。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，各地推进收购存量商品房工作能够改善房地产库存去化周期，缓解库存压力。保障性住房再贷款等各类资金的到位，有助于相关工作积极有效地推进。

辛文

中国太平 CHINA TAIPING | 95th
1929-2024

国
弘
一
号
CHINA
TAIPING

中国太平创立95周年倾情巨献

太平国弘一号终身寿险（分红型）

太平国弘一号终身寿险（分红型）为增额分红保险产品，未来的保单红利为非保证利益，红利分配是不确定的，在某些年度红利可能为零，其红利以增加累积红利保险金额的方式实现。

本材料仅供了解产品之用，具体保险责任及责任免除等内容应以条款及保险合同为准。

网址: www.cntaiping.com 地址: 青岛市市南区香港中路8号中铁青岛中心A塔10、17楼

全国统一
客服热线
95589

太平人寿保险有限公司青岛分公司
TAIPING LIFE INSURANCE CO., LTD. QINGDAO BRANCH



扫描进入
太平人寿营业厅
扫描获取
太平人寿权限资讯
扫描观看
太平人寿新鲜视频