

青岛聚焦

今年以来连续出台五批次38条支持政策,持续降低购房成本,提振房地产市场信心——

政策“工具箱”给力,青岛冬季楼市显活力

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

寒冬渐浓,房地产市场却保持了“金九银十”以来的活跃度。

12月9日至13日,“住福青岛”—2024青岛冬季房交会举办,12家央国企、本土实力房地产企业百余个项目共计3400余套优质商品房亮相,并推出了1300余套折扣优惠房、限时特价房,为购房者提供“一站式”的选房购房服务和实实在在的让利优惠。

“要促进房地产市场止跌回稳”“推动构建房地产发展新模式”。今年以来,青岛立足供需两端,连续出台五批次38条支持政策,开展各类促销活动,发放青年人才购房券、购房家电消费券,出台“好房子”建设技术导则,培育高品质住宅项目,持续降低居民购房成本,房地产市场信心明显提升。

为购房者减负: 新政进一步促进需求释放

今年以来,房地产利好政策持续加码,“降门槛、降成本、提预期”形成叠加效应。

11月12日,国家三部门发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的有关税收政策的公告》,自12月1日起,对个人购买家庭唯一或第二套住房,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平方米以上的唯一或第二套住房,分别减按1.5%、2%的税率征收契税。

国家税务总局最新数据显示,12月1日至5日,全国共有36.4万户购房家庭申报享受了契税税收优惠,累计减免契税84亿元,户均减免2.3万元。对于大多数城市来说,此次政策明显减少了住房交易契税、增值税税费,降低了购房者置业成本,有利于改善性住房需求释放。

青岛的情况如何?近日,记者在位于巫峡路的青岛市不动产登记中心和青岛市民中心二楼不动产业务专区看到,房地产税收政策调整后,前去咨询新政、办理网签过户等手续的市民明显增多。“正在考虑置换房产,契税率从3%降到了1%,对我们二套房购房者优惠力度还是很大的,正好可以适用此次落地的新政。”市民孙女士说,利好政策相继落地,购房交易成本进一步降低,自己对楼市也有了信心。

除了房地产交易中心,忙碌的还有房产中介。“最近确实有点忙,网签、过户办手续的客户特别多。”青岛一家房产中介告诉记者,契税下调,对于原本就有买房需求的客户来说,又省了一笔钱,他们这段时间都果断“出手”。“往年11月是平淡期或者过渡期,然而今年11月却比较火热,有些门店业绩甚至超过10月份。”这位房产中介说,原本放在年底的优惠,很多开发商都前置了,多种优惠政策叠加,进一步激发了市场活力。

将时间跨度拉长,青岛房地产市场的回暖迹象愈发明显。受到各项房地产利好政策持续释放影响,第四季度青岛房地产市场开始活跃起来,10月11日青岛发布“楼市十条”,包括降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例、发放青年人才购房券等,政策落地后,青岛楼市再次迎来一波“小爆发”。

“我们置业顾问整个10月份都无休,一直处于忙碌状态,每周四晚上搞一次限时闪购活动,每场都能卖10套左右。”青岛中海寰宇时代云境项目销售总监邹娜介绍,项目9月份卖了55套房子,10月份卖了140套,11月份销量也还可以。

“10月与9月相比,到访量和成交量都翻了一倍。”灵山湾和玺项目营销负责人吕华介绍,政策的加持让交易量明显增加,尤其是今年“十一”假期期间,售楼处每天客户不断,除了当地客户,也有济南、临沂客户到访,其中临沂客户成交了一组。“我们项目偏改善型,10月到访客户近300组,高层卖了31套、别墅签约7套。”吕华说,有一个比较明显特点就是客户观望期缩短了,一些客户基本1至5天就下定。

数据最具说服力。自10月11日新政实施以来,当月青岛新房销售连续三周环比增长,分别销售1276套、1505套、2435套。11月1日至21日,青岛新房销售4741套、60.4万平方米,同比增长20%,较10月同期增长了67.7%。一位楼盘项目负责人表示,“销量连续上涨使得消费者观望情绪明显减退,楼盘成交周期明显缩短。”

新旧市场持续火热,销量屡创新高,二手房市场紧随其后,销量表现同样强劲。据统计,青岛市二手房网签10月销售6260套、62.8万平方米,同比增长30.1%;11月1日至21日销售5013套、50.2万平方米,同比增长27.7%,较10月同期增长了22.7%。专家表示,9月底及10月市场提振作用比较明显,11月市场活跃度仍然保持相对高位,签约量也有较好表现。在综合作用下,预计青岛第四季度成交规模较上年同期将有明显提升。

12月11日至12日,中央经济工作会议在北京召开。会议明确,明年要重点抓好几大重点任务,排在第一位的就是大力提振消费,提高投资效益,全方位扩大国内需求。而“稳楼市”的重要性被上升到更高规格。

为青年人才提供便利: 截至12月1日已发放购房券超千张

记者走访发现,大量年轻购买力正在涌入房地产市场。为青年人才提供购房便利,吸引更多高素质、高技能人才来到青岛,落户青岛,今年11月,青岛印发《关于青年人才购房券实施政策的通知》,对符合条件的研究生发放购房券,其中博士研究生每人10万元、硕士研究生每人5万元。自11月11日起,符合条件的申请人可登录“青岛市青年人才购房券信息管理系统”申领购房券,相关信息通过“青岛市人才数智赋能系统”进行自动比对,实现“即申即

核”,活动有效期至2025年11月10日。目前,申领使用情况如何?

在市北区唐河路的一处商品房售卖现场,市民牛先生刚签订完购房合同。今年牛先生有买房意向,看了很多楼盘,始终没有定下来。不久前,他在网上看到“青年人才购房券”的相关政策,了解到自己作为硕士研究生符合申领条件,可以获得5万元补贴。“看到这个政策后,就跟家里人商量,多个政策叠加,感觉还是挺合适,于是按照流程申领购房券,很快就选定了心仪的房源。”牛先生说。

有同样想法的还有盛女士。“我现在已经毕业三年多,工作地点在崂山区,这次买房就想离单位近一点,所以在附近板块权衡,最近看到人才购房券政策落地,又可以省一笔费用,所以就定下来买房。”购房者盛女士介绍,自己和丈夫都是硕士研究生毕业,根据青岛政策,能有20万元的安家费补贴,再加上最近出台的人才购房券政策,每人可以领5万元购房券,这样加起来一共可以节省30万元,购房压力小了不少。

“政策的出台,对楼盘销售来说是一个很大的提升,一些觉得合适的购房者也积极出手了。从11月11日政策出台,这一类客户明显增加。”世园金茂府销售经理张一兰表示。

青岛市住房保障中心副主任陆杰荣介绍,本次购房券政策无社保缴纳时长要求,人才按规定缴纳城镇职工社会保险即可,包括以灵活就业身份缴纳;不与其他人才补贴冲突;人才在全市范围内购买新建商品房时,可使用购房券抵扣除定金以外的购房款(首付款),申请人员配偶同时具有购房券申领条件的,可分别申领,在购买同一套新建商品时可同时叠加使用。

“全市已有1640名人才申请领取购房券,截至12月1日,经审核通过发放购房券1012张。”陆杰荣表示,下一步将继续做好购房券审核、发放、使用、兑付等工作,让更多人才享受到政策带来的实惠。

“以旧换新”政策: 激活一二手住房市场联动效应

青年人才购房有“福利”,而作为“有房一族”,如果想改善居住品质,是否也有政策鼓励?

“有换房子的想法,但现在最大的问题是卖旧房子周期太长,短时间不好出手,导致买新房的钱不够。”市民赵先生面临的问题,也是不少购房者迟迟无法换新房的原因。

换房周期长、不卖不敢买、错过意向新房等,正困扰着有改善性住房需求的购房者入市。而随着住房“以旧换新”政策的出台,这样的困境正在破题,楼市流动性也正在被激活。“以旧换新”是全国各地推出的购房政策,即购房者可先锁定新房,再由中介进行旧房销售,或者由房企、第三方直接收购旧房,部分城市同时还提供换房补贴。

为更好发挥一二手住房市场联动效应,支持更多的市民群众通过“以旧换新”实现改善性住房需求,今年6月青岛印发通知,加快推进实施住房“以旧换新”工作。政策鼓励房地产开发企业和经纪机构合作通过购房优惠、交易补贴和佣金折扣等优惠措施,让利于民,降低居民购房和卖房成本,支持居民“买新卖旧”。房地产行业组织发挥行业平台作用,引导开发企业和经纪机构等合作,支持创新多种服务模式,推动“以旧换新”。同时,国有平台公司也被鼓励参与“以旧换新”,发挥其“区位广、项目多、房源充足”优势,将收购的存量房源用作市场化租赁住房、保障性租赁住房等用途,满足居民不同的住房需求。

前期,青岛西海岸新区住房和城乡建设局公布了一批次参加“以旧换新”的开发企业和楼盘信息,包含荣泰唐岛湾君汇、瑞源名嘉荷湾、保利青铁和著理想地等17个楼盘。由于较好的区位优势,荣泰唐岛湾君汇项目吸引了大量看房购房者,其中不少人是奔着“以旧换新”而来。“如果购房者计划参与‘以旧换新’,可以先到访项目选定新房房源,同时登记二手房源信息,随后进行旧房价格评估、协商交易价格。协商一致后,签订协议完成易房签批,紧接着可以进行新房认购,二手房交接转售,完成后便可以进行新房网签。”唐岛湾君汇项目销售人员介绍,如果一定期限内旧房未交易出去,荣泰唐岛湾君汇可以收购,不会耽误办理新房签约手续。目前项目已经办理完20余套住房“以旧换新”,还有十余套住房的“以旧换新”正在推进办理中。需要注意的是,参与“以旧换新”的旧房也有一定的限制条件。

为进一步宣推“以旧换新”政策,同时给购房者提供高效便捷的房产交易服务,“青岛西海岸新区房产超市”于12月26日正式启动运行,打造“一站式”房产交易服务平台。“房产超市”整合西海岸各新房及二手房租售资源,以其为核心业务,结合“以旧换新”等多种服务,秉承“进一家门、看百家楼、办全部事”的工作宗旨,现场设点提供全链条办公服务。

其实,早在今年4月初,郑州就提出2024年计划完成1万套二手房“以旧换新”,其中,由郑州城发集团作为收购主体,向市场直接收购5000套二手房进行“以旧换新”。同月,南京安居集团发布“以旧换新”试点活动,由安居集团进行二手房的收购,首批试点2000套二手房。在郑州、南京落地后,各地加速跟进相关政策,至今年9月17日,根据中指研究院监测,已有约130城开展住房“以旧换新”相关工作,北京、上海等城市也在列,各地“以旧换新”的模式也在前期中介优先售房与国企收旧换新模式的基础上展开了升级迭代,部分城市政策效果正在显现。

业内专家指出,“以旧换新”举措有利于打通一二手链条,在提高楼市活跃度方面起到一定带动效果,后续或有更多城市落地相关举措。但值得关注的是,当前各地“以旧换新”的规模还相对较低,国企收旧换新更多是依靠政府平台自筹资金及金融机构贷款,若未来给予更多资金方面的支持,进一步形成合力,将有望进一步扩大“以旧换新”对于市场的带动效果,助力房地产市场加快企稳。

本版摄影 梁超

