

青岛楼市新政“12条”：

青年群体低月供 多孩家庭发补贴 旧房抵扣新房款

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

阳春三月，万物复苏，青岛房地产市场也迎来了暖意。4月16日下午，青岛市政府新闻办召开“强信心 亮举措 促发展”主题系列发布会第八场——“服务青年就业 促进民生改善 保障宜居安居”专题发布会。

近期，市住房城乡建设局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源和规划局、市卫生健康委、市国资委等6部门，研究出台了“服务青年就业 促进民生改善 保障宜居安居”12条政策措施，多措并举推动房地产业平稳健康运行，更好发挥住房保障民生的积极作用，助力经济社会高质量发展。



◀随着多子女家庭越来越多，儿童娱乐区成了不少住宅项目的标配。

■位于青岛市李沧区的一处保障性住房项目建设现场。

政策“组合拳”发力
让更多人在青宜居安居

青年群体可享“低月供”

鼓励相关银行面向35周岁以下来青就业创业青年群体，出台“低月供”的住房贷款金融产品，最长可前10年仅归还利息。新购房者可申请该金融产品，已购房者可调换按揭贷款为该金融产品

多孩家庭可领“购房补贴”

对经认定符合国家全面放开二孩、三孩政策后的青岛市多子女家庭，在2025年4月1日至2026年6月30日期间在青岛购买新建商品房的，分别为二孩、三孩家庭发放5万元、10万元购房补贴，购房补贴以货币形式发放

高校毕业生可“免租金”

对毕业3年内(含毕业学年)全日制专科及以上学历高校毕业生(含技工院校高级技工及以上毕业生)给予免租金住宿保障。其中，来青求职的，可申请享受累计期限最长6个月的免租金住宿保障；如在青岛实现就业创业，可申请延租，延租期与之前住宿期合并计算，最长12个月

更大力度支持“以旧换新”

鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房推进“以旧换新”，打通一二手房市场联动链条，为市民“卖旧房、买新房”搭建平台、拓展渠道，让市民“卖旧更自如、置换更灵活”

打造“好房子”建设试点

鼓励企业通过精细设计、精益施工、新技术推广、绿色建材应用、优质服务保障等打造安全、舒适、绿色、智慧“好房子”，全年培育试点15个以上

此次发布的“12条”中，明确了多子女家庭的购房补贴发放标准。发布会上，市住房城乡建设局党组书记、局长王保岚提到，对经认定符合国家全面放开二孩、三孩政策后的青岛市多子女家庭，在2025年4月1日至2026年6月30日期间在青岛购买新建商品房的，分别为二孩、三孩家庭发放5万元、10万元购房补贴，购房补贴以货币形式发放。

近年来，不少城市在购房政策方面给予多子女家庭多项支持举措。此次青岛针对二孩、三孩家庭提供“真金白银”置业补贴，节省了多子女家庭居住品质升级成本，叠加公积金贷款额度上浮等既有政策，可以多维度降低换房改善的经济压力。

“这个补贴政策来得太及时了！”王女士目前居住在市南区的一套80平方米房子内，三孩出生后家庭居住空间更加局促，计划购置一套130平方米左右的大房子，新政为一家人改善居住条件提供了有力支持。

目前青岛二手房交易需求旺盛，很多市民想要“以小换大”“以旧换新”，但可能会遇到旧房难卖、价格偏低、交易时间长等问题。

2024年6月，青岛下发了《关于加快推进实施住房“以旧换新”工作的通知》，重点支持开发企业实施住房“以旧换新”。此次青岛进一步深化政策，加大了对“以旧换新”的支持力度，通过“政府引导、政策支持、市场运作”，鼓励国有企业等实施主体收购符合条件的二手房，服务市民卖旧房、买新房。

具体来看，“12条”中明确，鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房推进“以旧换新”，打通一二手房市场联动链条，为市民“卖旧房、买新房”搭建平台、拓展渠道，让市民“卖旧更自如、置换更灵活”。对于主体收购个人二手住房用作保障性租赁

青年人的住房需求，也一直是青岛关注的重点。在发放青年人才购房券的基础上，新政策针对这一群体的利好再加码——

“12条”中明确，推出青年群体“低月供”住房贷款金融产品，鼓励相关银行面向35周岁以下来青就业创业青年群体，出台“低月供”的住房贷款金融产品，最长可前10年仅归还利息。新购房者可申请该金融产品，已购房者可调换按揭贷款为该金融产品。

青年人、新市民等群体一般购房初期的还款压力较大，从收入水平来看，给予一定周期的缓冲期非常重要。通过结构性的金融创新，减少储蓄积累期较短的青年群体的购房障碍，帮助他们加快购房置业步伐。

以青岛银行为例，针对年轻客群，推出了个人住房贷款弹性还款产品，对于贷款前期资金相对紧张的客户，帮助他们将还款压力适当后移，更好满足当下的购房需求。“这款产品的最长办理期限是10年，且不超过

住房或长租房的，由市级财政给予每套3万元的一次性收购补助，由新建商品住房所在区(市)给予收购贷款连续5年、每年2%的贴息补助。

市住房城乡建设局党组成员、副局长管方略提到，参与本次“以旧换新”活动主要有两个条件：一是旧房要求是成套住宅，按房产证竣工日期计算房龄不超过20年，产权清晰、能正常交易，周边交通便利，医疗、教育、生活等基础设施配套完善；二是新房总面积或总价要高于旧房，满足改善需求。

本次“以旧换新”政策能够为市民带来多项利好：收购价格更加合理，旧房价格由3家专业机构独立评估，取中间值定价，防止价格虚高或压价，如果换房市民对价格不满意，可以根据自愿随时退出；旧房出售

出让价款缴纳时限和公告规定的其他政策优惠。

“所谓商品住宅用地预申请，是指出让人为充分了解市场需求，科学合理安排供地规模和节奏，在土地出让前公开发布出让地块信息，允许用地意向单位提出预申请并承诺愿意支付的土地价格。”市自然资源和规划局总工程师常勇提到，出让人在土地出让计划和土地市场情况，可适时组织实施预申请地块的出让活动。

除此以外，青岛还降低地下空间利用成本，合理调整住宅建设项目(含商住建设项

贷款总期限，具体期限我行会结合客户实际情况确定。如果客户后期资金压力降低，也可以申请提前结束该产品，转为其他等额还款方式。”青岛银行个人信贷部总经理林栋告诉记者。

值得一提的是，此次青岛还将实施促进高校毕业生就业创业免租金住宿保障——对毕业3年内(含毕业学年)全日制专科及以上学历高校毕业生(含技工院校高级技工及以上毕业生)给予免租金住宿保障。

其中，来青求职的，可申请享受累计期限最长6个月的免租金住宿保障；如在青岛实现就业创业，可申请延租，延租期与之前住宿期合并计算，最长12个月。初次申请时已在青岛就业创业的，可申请享受最长12个月的免租金住宿保障。采取“先约先住”的方式，按照“一人一间房”的住宿标准给予保障。

“相比国内其他城市政策，青岛把毕业学年内待就业的在校大学生以及技工院校

更加便捷，省掉中介费用，减少看房、议价等诸多环节，被收购旧房款直接用来买新房，快速满足改善需求；买卖方式更加灵活，既可以“卖一换一”，也可以“卖多换一”，还可以跨区(市)换购，实现“实施主体全市通收、换房市民全市通购”。此外，旧房收购后作为租赁用房，也能增加稳定、可靠的租赁市场房源供给，让更多新市民、青年人“住有所居”。

“此次关于‘以旧换新’的政策，直击改善型购房者‘卖旧难、周期长’的痛点，既缩短了老旧小区业主换房周期长的问题，又能提升青岛市新房与二手房之间的流通效率。”贝壳找房青岛站市场负责人陈晶说。

此外，还要加快盘活国有企业存量房产。国有企业经评估后，可灵活调整存量房地产项目销售底价进行促销；鼓励国有企业将有条件的存量闲置房产转为长租式公寓、

打造更多老百姓喜欢的“好房子”

制度机制创新助行业高质量发展

高级工班、预备技师班、技师班的毕业生都纳入政策保障，彰显了我们敞开大门吸纳广大青年来青就业创业、安居生活的诚意和态度。”据市人力资源社会保障局党组成员、副局长、新闻发言人辛广军介绍，预计今年青岛将首批拿出2000套左右的房源用于免租金住宿，最多能够保障4000多名毕业生同时入住，目前正全力推进住房基本生活设施配套等各项筹备工作，按照“成熟一批、推出一批”的原则，力争7月初青年人能够实现拎包入住。

去年11月，青岛出台了青年人才购房券政策，按照博士10万元、硕士5万元标准发放有效期为1年的购房券。“短短5个月时间内，已有1505人使用购房券买到了心仪的住房。下一步财政部门将持续做好政策研究和资金保障，积极用好和创新财税政策‘工具箱’，打出政策组合拳，为推动青岛房地产市场平稳健康发展贡献财政力量。”市财政局副巡视员李重春介绍。

短租式公寓、城市民宿等实现盘活利用。

如今，“好房子”时代已到来。“12条”中提到加大“好房子”建设供给，鼓励企业通过精细设计、精益施工、新技术推广、绿色建材应用、优质服务保障等打造安全、舒适、绿色、智慧“好房子”，全面贯彻绿色低碳节能理念、严格质量过程管控、加强配套设施建设、做好物业服务保障，全年培育试点15个以上。

还要因地制宜推进开发建设。依托房地产大模型分析成果，发布住房年度发展计划，重点在沿海一线、城区核心优质地段打造高品质住宅项目，发挥崂山区、西海岸新区等依山傍海旅游资源丰富的自然优势，增加文旅、康养主题型住房项目供给，发挥平度市、莱西市等河湖田园风光优势，建设休闲度假住房。

纾困解难。加强房地产信用管理，推行多样化鼓励支持措施，推动房地产行业平稳健康发展。

一系列惠民政策无疑为房地产市场注入了新动力，接下来更重要的是将补贴政策从“纸上”真正落到“账上”。“我们将协同相关部门，围绕加快构建房地产发展新模式，更好支持市民在住房、就业等方面的多样化需求，进一步强化政策联动，优化政策组合，一件一件抓落实，一项一项求实效，切实把政策效应充分释放出来，惠及更多市民。”王保岚说。



■今年3月份以来，青岛不少楼盘迎来看房“小高潮”。