

新政频吹“房”心动 青岛楼市春意浓

青岛楼市12条政策出台后首个周末 楼市成交量明显回升

新政覆盖面广力度大

此次新政可概括为“三个降低、四个提高、五个优化”。“三个降低”，即降低高校毕业生就业创业租房成本，降低青年群体前期住房贷款还款压力，降低地下空间利用成本；“四个提高”，包括提高多子女家庭购房支持力度，提高住房“以旧换新”置换成效，提高国有企业房产使用效率，提高市民居住品质；“五个优化”，包括优化商品住宅用地申请制度，优化房地产项目融资支持，优化房地产开发建设，优化“群团购”等促销活动，优化房地产基础性工作。

此次政策以差异化政策工具，覆盖了青年就业群体、青年置业者、改善置业者、开发企业等各个群体。业内普遍认为，此次楼市新政覆盖面广、力度大，且充分考虑了楼市进入新周期后，开发商对“降低成本”的诉求。

在青岛楼市新政12条当中，促进高校毕业生就业创业免租金住宿保障这一条，引起高度关注。具体来看，是对毕业3年内全日制专科及以上学历高校毕业生给予免租金住宿保障。其中，来青求职的，可申请免租金累计最长6个月时间；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。新政采取“先约后住”的方式，按照“一人一间房”的住宿标准给予保障。

青岛市人力资源和社会保障局党组成员、副局长、新闻发言人辛广军介绍：“相比国内其它城市政策，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。”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月初青年人能够拎包入住。

此次政策也“真金白银”地为开发商“减负”，如将降低地下空间利用成本，合理调整住宅建设项目（含商住建设项目中的住宅部

行业观察

日前，青岛市召开“服务青年就业 促进民生改善 保障宜居安居”专题发布会，发布12条楼市新政策，旨在推动房地产市场平稳健康运行，强化住房保障民生的积极作用，助力经济社会高质量发展。

这些政策犹如一场及时雨，精准地落在青年就业者、青年置业者、改善型置业者以及开发企业等多个群体上，为青岛房地产市场注入了新活力。

（分）配套地下车位（车库）地价标准，实施阶段性地价支持政策，到2026年12月31日前按照现有标准1/5执行，后期按照现有标准1/2执行。

留青人才看到满满诚意

来自河北石家庄的苏新笛，毕业后选择来到青岛就业，她对近期出台的高校毕业生就业创业住宿保障政策非常看好：“对外来毕业生的帮助非常大，毕竟房租这块成本挺高的，通过这些政策，我和同学们看到了青岛这座城市对青年人群的诚意。”

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶认为，青岛出台的12条楼市新政，以差异化政策工具精准覆盖青年、多子女家庭、改善型购房者等群体需求，将进一步释放市场活力。首先对于青年群体而言，“低月供”住房贷款金融产品减轻了短期还款压力，激活刚需群体首次置业需求。

陈晶举例说，以一套总价150万元的房屋计算，首套房首付15%，贷款127.5万元。等额本息还款30年，月供5796元。若只还利息，则首月需还3825元，月支出减少近2000元。

另外，政策针对二孩、三孩家庭提供置业补贴，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，多维度降低了换房改善的经济压力。同时，有助于青岛120平方米以上改善户型的去化。

总体而言，本轮新政通过金融工具、财政补贴等“组合拳”，精准支持到刚需改善购房群体，这有利于释放增量需求，提升市场活跃度。”陈晶说。

锐理数据山东区域公司总经理刘元婧认为，青岛此次政策“组合拳”体现了“稳楼市、促生育、引人才”的多重目标，核心逻辑是通过降低购房门槛和居住成本，刺激需求端活力。比如金融工具创新，缓解青年购房压力，“前10年仅还利息”的贷款设计，本质是“降低短期月供、延后还款压力”，有助于吸引新市民和高校毕业生定居，带动青岛实现增量人口，助推城市发展，并进一步带动房地产市场回暖。

免租金住宿保障，将降低毕业生留青成本。针对高校毕业生的12个月免租金政策，直击青年就业初期租房成本高的痛点，短期可吸引人才流入，长期或转化为潜在购房需求。

另外，“以旧换新”通过旧房款抵扣新房

款，可加速二手房流通，缓解当前青岛二手房挂牌量高企、成交周期长的困境，形成“卖旧买新”的正向循环。

对符合条件的二孩、三孩家庭购房分别补贴5万元、10万元，对改善型家庭有一定吸引力，尤其是主城区及新城区的相对低总价的房源，补贴可覆盖部分首付或税费，“但对主城区房源的成交带动作用有限。”刘元婧认为。

未来政策或再“加码”

青岛楼市新政12条发布后，市场端出现明显反应。鑫江玫瑰园五期置业顾问表示，“新政后首个周末，客户到访量明显多了。上周末项目成交了8套，好于前一周。”

中海寰宇时代·云境置业顾问也表示，项目从2月加推新房源后，成交都非常不错，“此次楼市新政推出后，首个周末成交了14套。”咨询“多子女家庭换房”和“以旧换新”的购房者明显增加。

青岛市北区某项目品牌负责人周经理说：“新政的影响，可能还需要一段时间才能显现。”目前他比较关心的是此次新政中提到，优化完善房地产融资协调机制，用好“白名单”，即一视同仁满足不同所有制企业在建在售项目合理融资需求，应贷尽贷、应展尽展，力争授信总额达到2000亿元，到位资金达到1500亿元。

“如果落地，这对青岛整体市场的正导向会比较明显，大家对新房的信心会重新树立起来。此前大家为什么会把重心转向二手房，是因为新房有一定的交付风险。而‘白名单’可以很好地规避这些风险。”周经理表示。

对开发商的营销团队，业内人士建议，可进行策略调整，借势新政利好，推出“定向优惠套餐”，例如针对多孩家庭赠送车位、装修包或与政府合作实现“代售旧房抵新房”的营销。

总体上看，青岛此次新政是在“房住不炒”框架下的创新尝试，短期内或提振市场情绪，但楼市企稳仍需依赖居民收入预期改善和宏观环境回暖。政策效果需观察二季度成交数据及二手房流动性变化，若不及预期，将不排除进一步放宽限购、降低利率等加码措施。

李鹏飞

3月青岛新房 价格环比上涨

日前，国家统计局发布了全国70个大中城市3月商品住宅销售价格变动情况统计数据。3月住房市场成交活跃度提升，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有24个，比上月增加6个；二手住宅环比上涨城市有10个，比上月增加7个。

具体来看，与上个月相比，新建商品住宅方面，青岛环比上涨0.2%，同比下降4.3%；二手住宅方面，青岛环比下降0.1%，同比下降6.9%。

中原地产首席分析师张大伟认为，相较2月传统淡季，3月楼市量价数据全面回暖，释放出市场信心修复的明确信号。3月数据全面企稳复苏，当前整体楼市呈现见底企稳态势，小阳春行情较为明显。他认为，政策持续发力是市场变化的关键因素，一季度各地不断出台房地产政策降低了购房成本，提高了购房者入市的积极性，部分城市特别是一二线城市房价逐渐见底。宗和

市南区367套 人才住房将配租

日前，市南区发布2025年租赁型人才住房配租公告。本次配租房源为隆德花园人才住房项目185套，云南路、八大峡片区人才住房项目182套，房源共计367套。

本次公开配租房源面向全市符合条件的各类人才。工作单位注册在市南区辖区内的人才优先选房；剩余房源面向市本级及其他区（市）人才组织选房。

配租对象包括具有国家教育部门承认的高等学校专科及以上学历或具有中级及以上专业技术资格、高级技工及以上职业资格（或相应职业技能等级），或在青岛市创新创业并作出贡献的各类全职工作者；已在青落户并签订就业协议的毕业学年在校大学生；柔性引进的高层次人才。

符合条件的申请人，可在5月7日前登录青岛市人才住房信息管理系统，填报申请信息、上传证明材料。

辛文

爱满岛城！青岛福彩开启2025公益精彩序章

积极践行发行宗旨 创新开展多元公益活动传递爱与关怀

“扶老、助残、救孤、济困”是福利彩票的发行宗旨。青岛福彩事业自1987年启航以来，始终秉承这一宗旨，一路前行，在公益的道路上留下了坚实而温暖的足迹。

截至2024年底，青岛已累计销售福利彩票390.24亿元，筹集福彩公益金110.84亿元，增加地方税收8.08亿元。今年以来，截至3月31日，青岛已销售福利彩票4.7亿元，筹集福彩公益金1.36亿元，增加地方税收1300多万元。

这些资金为青岛的经济社会发展注入了强大动力，更为公益慈善事业的蓬勃发展提供了有力的资金支撑。与此同时，青岛福彩还积极创新公益形式，通过一系列丰富多彩的活动，将关怀和关爱送到了最需要的人群身边。

关爱“银发群体”托起幸福晚年

尊老爱老，是中华民族的传统美德，“扶老”亦是福利彩票发行宗旨的第一要义。青岛福彩长期践行“扶老”宗旨，通过丰富老年人文化生活，坚持履行社会责任，营造了“尊老、爱老、敬老、助老”的良好社会氛围。

新年伊始，青岛福彩党建引领示范展厅为“庆和春”京剧社提供排练场地，支持老人展示才艺、传承国粹。老人们精神饱满地排练，并在结束后参观了展厅内的公益文化展和孝亲敬老主题漫画展，了解福彩发展历程和公益成果，更深切地感受到了“公益、慈善、健康、快乐、创新”的福彩文化内涵。

同期，青岛福彩开展“为福添彩”系列公益活动，为社区居民和老年群体送去节日温暖。福彩党员志愿者先后走访八大关街道红岛路社区、湛山街道秀湛路社区和南九水路老年公寓，为老人们送上精心准备的装有刮刮乐、福彩字、可乐的“新春福袋”，陪伴老人聊天、刮彩，传递欢乐与关爱。



守护特殊童年 传承非遗文化

儿童是祖国的花朵、民族的未来。为切实做好儿童关心关爱工作，特别是提高人们对特殊家庭儿童和孤独症儿童的关注和理解，青岛福彩先后开展多场公益活动，让特殊家庭儿童体验中华优秀传统文化，增强对非物质文化遗产的认识与保护意识；为孤独症儿童送上爱心物资，陪伴其和家人走近大自然，为他们搭起融入社会的桥梁。

今年初，青岛福彩“青春添彩，与爱同行”非遗体验活动，带领灵山卫街道的特殊家庭儿童走进崂山区王哥庄，学习省级非物质文化遗产——王哥庄大馒头的制作技艺。活动中，非遗传承人向孩子们介绍了500年历史的王哥庄馒头文化，并演示了馒头的传统制作工艺。在志愿者协助下，孩子们亲自动手和面、塑形，创作出公鸡、生肖马等造型各异的创意馒头。活动还设置了面塑体验环节，孩子们充分发挥想象力和创造力，用彩面捏出花朵、葫芦等生动的形象。此次活动通过寓教于乐的方式，让

孩子们在动手实践中感受非遗魅力，既传承了传统文化，也让他们感受到了社会的温暖关怀。

在第十八个“世界孤独症日”来临之际，青岛福彩党员志愿服务队来到青岛臻爱儿童卓越发展中心开展爱心帮学活动，带去教具、文具等爱心物资，通过歌唱、韵律操、手工制作等形式与孤独症儿童互动游戏，共度温馨时光。

随后，青岛福彩联合青岛新闻网在童梦园开展“福伴星童·筑梦萌心”公益活动，为20组孤独症儿童家庭打造了一场安全、包容，又乐趣十足的社交体验，用爱温暖了他们的心房，同时向社会传递了“福彩有爱、公益有我”的爱心力量。

活动前期，主办方对场地进行专业和贴心改造并对志愿者开展相关培训，以便孩子们能更好地适应和参与活动。活动中，孩子们在生态园林中亲近自然，在萌宠互动、投喂和自然探索中逐步建立安全感，同时参与蛋壳画创作、一起自助午餐……充分享受着活动带来的乐趣。陪同的家长老师们纷纷对此次活动点赞，看到孩子的开心，他们也倍感欣慰。



▲青岛福彩为老人们“送福添彩”。

推进“福彩+”深化融合发展模式

拓展创新销售渠道，是福利彩票事业适应时代需求、践行公益使命的重要战略举措。近年来，青岛福彩积极探索，持续推动渠道建设，努力打造“福彩+”融合发展的新模式。

为喜迎新春，青岛福彩党建引领示范展厅举办“迎春送福”活动，邀请岛城知名书法家现场挥毫泼墨，为市民免费书写春联和福字。“福彩+文化”双向赋能，既为传统文化注入公益活力，又通过文化载体提升了福彩品牌温度。活动吸引了众多社区居民前来参与，大家纷纷表示手写春联让年味更浓。现场还同步举办了青少年艺术水平测评活动，促进艺术教育发展。

在今年正月十二开启的青岛萝卜·元宵·糖球会（以下简称“糖球会”）上，福彩刮刮乐亮相海云庵会场，“福彩+糖球会”携手，为广大市民游客带来了一场集美食、娱乐、公益于一体的欢乐嘉年华。糖球会上张灯结彩、人山人海、热闹非凡。红彤彤的糖球串起浓浓的年味

儿，一抹“福彩红”更是为这场新春盛宴增添了别样精彩。甜蜜美味的各色糖球、天南海北的特色小吃、精彩新颖的民俗和新潮演出、惊喜连连的福彩刮刮乐……有逛、有吃、有玩，让市民游客们“满载而归”。

下一步，青岛福彩将继续以“汇聚爱心力量、传播福彩温暖”为己任，在市民政局党组的领导下，努力筹集公益金，持续开展各类志愿服务和公益活动，塑造“爱心原点”公益服务品牌，扑下身子为群众办实事、解难题、谋福祉，在推动青岛民政事业及福彩事业高质量发展中“打头阵、当先锋”。

刘秀

