

2026开年降利率 好房子销售有“好市”

存量公积金贷款商业贷款利率同步下调 青岛多维发力引导楼市向高品质转型

利率双降落地：

购房成本迈入“低息红利期”

1月1日起,青岛存量商业贷款与公积金贷款利率同步调整。公积金贷款方面,根据中国人民银行发布的《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,自2025年5月8日起,新发放的个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点。具体调整为首套住房:5年以下(含5年)利率从2.35%降至2.1%,5年以上利率从2.85%降至2.6%。第二套住房:5年以下(含5年)利率从2.775%降至2.525%,5年以上利率从3.325%降至3.075%。而对于2025年5月8日以前已经发放的个人住房公积金存量贷款,利率调整从2026年1月1日开始执行,无需借款人申请。

此次公积金调整力度突出,成为“好房子”置业的“低息引擎”。顺行房屋(青岛)咨询副总经理李济举例说明,假如有市民在青岛购买首套房,以一笔100万元、期限30年的等额本息公积金贷款为例,本次利率下调将为存量贷款人带来直接的减负效果。在原利率2.85%时,借款人每月需还款约4136元,年还款额约49632元。当利率降至2.60%后,其月供将减少至约4003元,年还款额相应降至48036元。

商业贷款方面,青岛执行首套、二套房贷利率统一低至3.05%,较此前明显下调。商贷利率调整与LPR挂钩,2025年5月5年期以上LPR下调10个基点至3.5%后,青岛多数银行执行“LPR-45BP”的加点政策,最终形成3.05%的实际利率。对于选择3个月或6个月重定价周期的购房者,可更早享受利率下调福利;即使重定价日为1月1日,也已同步切换至新利率水平。“以100万元30年期商贷为例,利率从3.15%降至3.05%后,每月可省54元,一年累计节省648元,积少成多的减负效应有利于观望群体重拾置业信心。”李济表示,年后青岛公积金与商贷部分同步降息,双重减负会让改善型需求加速释放,为“好房子”销售提供了更坚实的保障。

2026年伊始,商业与公积金贷款利率的同步下调,给楼市带来了首个利好消息,叠加此前已落地的公积金对绿色住宅、高品质住宅的专项支持政策,青岛房地产市场逐渐形成“金融减负+品质激励”的双重利好格局。一系列政策不仅大幅降低了购房成本,更通过精准引导,让安全、绿色、智慧的“好房子”成为市场消费主流,为青岛房地产市场平稳健康发展注入了新活力。

绿建专项支持:

公积金政策定向赋能“好房子”

如果说利率双降是撬动市场的“普适性红利”,那么公积金针对绿色住宅、高品质住宅的专项支持政策,则是推动“好房子”销售的“精准化引擎”。早在利率下调之前,青岛就已通过贷款额度上浮、资格认定优化等措施,将公积金支持与住宅品质直接挂钩,引导市场向绿色、优质方向转型,实现了“政策导向”与“民生需求”的同频共振。

根据青岛公积金新政,购买达到绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅,或经认定的高品质住宅,贷款额度可上浮30%;若同时满足多子女家庭、购买现房等条件,额度可叠加上浮,夫妻双方最高可贷额度达170万元,较基准额度提升近七成。这意味着,一个二孩家庭购买绿色三星级“好房子”,若选择现房置

业,可同时享受“多子女30%+绿色住宅30%+现房10%”的额度上浮,让更多群体选择高品质住宅。

政策设计直击绿色住宅的消费痛点,形成“品质越高、支持越强”的正向激励。青岛此前发布的《“好房子”建设标准体系》明确,绿色智慧是“好房子”的核心属性,比如要求使用不少于5种绿色建材认证产品,应用比例不低于50%,推广装配式装修和精装修一体化、智能系统预装等智慧化配置。标准体系的建立为“好房子”提供了明确的品质锚点,从安全、舒适、绿色、智慧四大维度制定20项核心指标,整合1200余项现行标准,覆盖规划设计、建造实施、运维服务全周期。比如在舒适宜居方面,明确层高不低于3米,车位配建标准提升至1.2辆/户,兼顾全龄段社区配套;在绿色环保方面,与公积金支持政策紧密衔接,将绿色建筑等级作为核心认定指标,让“好房子”的品质有章可循、有据可依。

政策协同发力:

构建“好房子”产销良性生态

青岛对“好房子”销售的推动,并非单一措施的孤立行动,而是青岛整合金融支持、标准引领、补贴激励、交易便利化等多项政策形成的协同体系。利率双降与绿色住宅专项支持政策相互呼应,再叠加地方特色激励措施,既降低了购房端成本,又激发了开发端活力,构建起“供需两旺、品质升级”的楼市健康发展生态。“青岛新荣房地产咨询负责人高程表示,“供需两端的正向循环已初步形成,可以理解为政策端与市场端进行‘双向奔赴’。”

对于开发商而言,建设“好房子”可享受养老托育设施不计容、空中花园差异化计容、优先纳入融资“白名单”等18项激励政策,在提升品质的同时控制成本,形成“高品质=高回报”的正向预期。东李板块某房地产项目营销负责人韩先生表示,青岛对于“好房子”的打造是下了很多功夫的,这从市场端也能反映出来,建设“好房子”可享受养老托育设施不计容,对我们非常有利,可以更好营造“宜居”示范区,“对客户来说,更有吸引力的展示项目,能够缩短决策的周期。”

据了解,青岛住宅规划中“不计容”,指该部分建筑面积不计入项目容积率核算。在“好房子”建设里,多适用于养老托育设施、空中花园、公共配套等。不计容面积不占用计容指标,开发商可在提升住宅品质的同时,不提高容积率,既保障居住舒适度,也能增加项目附加值。

数据显示,青岛已累计供应“好房子”484万平方米,培育29个省级高品质住宅试点项目,其中绿色建筑项目占比超80%,这些项目的咨询量和成交量在公积金政策加持下,始终保持市场领先水平。

业内人士表示,青岛通过“利率双降减负+绿建专项赋能+标准体系支撑+配套政策协同”的多元举措,构建起支持“好房子”销售的完整政策链条。这不仅是对“住有所居、住有优居”民生需求的回应,更是房地产市场从高速增长向高质量发展转型的生动实践。随着政策红利持续释放,青岛“好房子”建设将更加深入、完善,普惠更多市民。李鹏飞

新闻速递

新年首宗住宅用地挂牌出让

1月4日,市北区郑州路片区39-1地块正式发布出让公告,拉开了2026年青岛土拍序幕。

根据公示,该地块位于市北区郑州路以北、商丘路以东,占地面积约21548.1平方米,容积率2.0,建筑面积4.31万平方米,楼面起始价10230元/平方米,起拍总价4.41亿元。

本次出让的地块起拍价相比相邻的海信悦澜山成交地价11638元/平方米要低1408元/平方米,且容积率也较海信悦澜山低,未来可打造小高层项目。另外,地块需配建农贸市场,建筑面积不小于1500平方米,还配套邻里坊、小型开放绿地等公共服务设施,方便周边居民日常生活。

目前,地块所在区域已聚集多个优质项目,如海信悦澜山、中海寰宇时代·云境等,产品主要针对刚需及刚改客群,价格在20000元/平方米左右。

辛文

青岛保租房上新 月租430元起步

近日,青岛市黄岛区星海城一期项目保障性租赁住房项目常态化配租公告发布,面向青岛市黄岛区城镇范围内无自有住房的新市民、青年人进行招租,该项目由青岛旭博置业有限公司运营,共推出398套约40平方米的租赁住房。

本次配租房源月租金区间为430-480元,承租人需另行承担水电燃气等生活费用。值得注意的是,申请条件明确规定:申请人及配偶必须满足“在西海岸城镇范围内无自有住房”的基本要求,且未享受或已退出其他住房保障政策。

申请人既可以通过“青岛市住房保障”微信小程序完成注册,也能直接登录青岛市保租房管理系統操作。

宗和

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛皇家食品有限公司:

经查实,你单位未为杨建立等职工按时、足额缴存住房公积金,现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处理字[2025]14第051号)、《行政处理决定书》(青住金处理字[2025]14第056号),自公告之日起30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。

青岛市住房公积金管理中心
2026年1月8日

大水清沟片三期(平房区域)改造工程(西片区)回迁安置相关事项公告

为推进大水清沟片三期(平房区域)改造工程(西片区)回迁安置工作,公告如下:

一、领取手册

时间:2026年1月10日-1月11日(上午9:00-11:30,下午1:30-5:00);

地点:水清沟街道劳动服务公司(市北区九江路与永丰路交叉口)。

需携带房屋征收补偿协议原件、交房单原件、身份证原件。

二、抓顺序阄

时间:2026年1月15日(下午1:30-4:00);

地点:国君医疗康养产业园(市北区四流南路22号青岛纺织机械厂东门)。

三、选房定位

时间:2026年1月17日-1月18日(上午9:00-12:00,下午1:30-5:30);

地点:市北区委党校(市北区商城支路1号)。

抓顺序阄、选房定位需携带资料详见《大水清沟片三期(平房区域)改造工程(西片区)回迁安置服务手册》。

请务必按照上述规定领取手册、抓顺序阄、选房定位。逾期未选定房屋的,将统一采用“电脑随机选房”方式确定房屋。

特此告知

联系人:方先生 联系电话:84867287

青岛市市北区水清沟街道办事处

2026年1月8日

挂失声明

权威 快捷 省钱

● 遗失青岛市市北区市场监督管理局2009年4月20日核发予青岛市市北区李馨诚管道安装服务部的370203600364449号营业执照正、副本,声明作废。

● 遗失青岛市市崂山区行政审批服务局2008年4月28日核发予莱国强的注册号:370212600093849的营业执正、副本,声明作废。

● 遗失王霞的(黄岛区江汉路1号内14栋1单元1406)山东省住宅专项维修资金专用票据第三、第四联,金额:15400.07元,票据号码:602001647748,账号:1500026003,开票日期:2021年7月3日,声明作废。

● 遗失青岛同致富达商业经营管理有限公司的租赁合同壹份(已盖合同专用章),合同展位编号:E2区一楼E2-1-16,合同面积:2400m²,合同金额:525600.00元/年,合同期限:2026年1月1日至2033年12月31日,声明作废。

● 遗失青岛翡翠物业管理有限公司的物业管理合同壹份(已盖公章),合同展位编号:E2区一楼E2-1-16,合同面积:2400m²,合同

金额:50000.00元/年,合同期限:

2026年1月1日至2033年12月31日,声明作废。

● 遗失胶州市金麒麟图书有限公司的新发(鲁)批字第P127B15号中华人民共和国出版物经营许可证正、副本,声明作废。

● 遗失青岛市市北区市场监督管理局2007年12月27日核发予经营场所:青岛市四方区洛阳路市场,负责人:李振玉的370205600116613号营业执照正、副本,声明作废。

● 遗失王霞的(黄岛区江汉路1号内14栋1单元1406)山东省住宅专项维修资金专用票据第三、第四联,金额:15400.07元,票据号码:602001647748,账号:1500026003,开票日期:2021年7月3日,声明作废。

● 遗失青岛市即墨区民政局2018年8月9日核发的青岛市即墨区牌类运动协会统一社会信用代码:51370282MJD9857708的社会团体法人登记证书正、副本,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336497,声明作废。

● 遗失青岛市宏正源泰水利工程有限公司的3702810489153,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336498,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336499,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336500,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336501,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336502,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336503,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336504,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336505,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336506,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336507,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336508,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336509,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336510,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336511,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336512,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336513,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336514,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336515,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336516,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336517,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336518,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336519,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336520,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336521,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336522,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336523,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336524,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336525,声明作废。

● 遗失青岛市市南区海浪水文站的3702810336526,声明作废。