

# 官宣：首套房商贷首付不低于15%

## 我市下调商业性个人住房贷款最低首付款比例 取消首套和二套房贷利率下限

5月30日,我市正式官宣相关楼市新政,取消利率下限同时,下调商业性个人住房贷款首付比例。业内认为,新政带来的利好,有助于市民实现“住得更好”的目标,后期市场可能会呈现量升价稳趋势。

### 发布 取消房贷利率下限

5月30日上午,中国人民银行青岛市中心支行发布消息,为促进房地产市场平稳健康发展,根据《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》等文件精神,按照因城施策原则,青岛市中心支行于近日下调商业性个人住房贷款最低首付款比例,取消商业性个人住房贷款利率政策下限。

本次政策执行后,对于贷款购买我市商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%,首套和二套住房商业性个人住房

贷款利率不设下限。银行机构结合自身经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

2024年5月18日(含)后完成房屋交易主管部门网签备案及2024年5月18日之前完成网签备案未放款的借款人,均可按上述政策执行。此次政策调整,是因城施策落实房地产信贷政策,促进我市房地产市场平稳健康发展的有力举措,将对降低居民住房消费门槛和贷款成本产生积极影响,更好地满足居民合理购房需求。

### 调查 新政策有利于市民

事实上,我市从4月开始就阶段性下调了首套房的贷款利率,由3.75%降到了3.45%。此前,我国的房贷利率与贷款市场报价利率挂钩。以青岛为例,在4月1日之前,青岛的首套房贷利率的下限是贷款市场报价利率减20个基点。此前,5年期以上贷款市场报价利率为3.95%,4月1日阶段性取消首套房贷款利率后,青岛首套房贷利率在贷款市场报价利率的基础上下调多少基点,由市场来决定。

降到3.45%之后,能省多少钱?如果按100万元房贷,贷款30年等额本息计算,3.75%的利率,月供为4631.16元,30年利息总额为66.72万元;降为3.45%后,月供为4462.58元,30年利息总额为60.65万元。也就是说,降息后月供能省168.58元,总利息能省下6万多元。

这一政策实施以后,购房者的贷款成本降低,尤其对于首次购房的市民,购买首套住房变得更加经济实惠,降低了他们的还款压力,也在一定程度上提升了整个市场活跃度,到店咨询的客户量较之前增加了近50%。

### 展望 市场可能会量升价稳

此次中国人民银行青岛市中心支行发布的政策,在青岛链家商圈经理赵加强看来,贷款利率取消下限后执行利率也有望进一步下调,可以降低购房成本,减少还贷压力,对于刚需购房群体来说,可能会产生较强的刺激;对于改善购房群体而言,首付比例下调,可支配资金增多,可能会促使购房者提高置业总价,实现更好的居住环境。

当前青岛新房、二手房房源充足,

政策调整带来的利好,有助于市民实现“住得更好”的目标,后期市场可能会呈现量升价稳的趋势。对于购房者来说,现在一些高性价比的房源以及特价的房源,不管是二手房还是新房,都是一个比较好的介入时间点。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

### 相关链接

#### 公积金新政下月实施

记者从市住房公积金管理中心获悉,为进一步规范岛城住房公积金缴存管理,扩大住房公积金制度覆盖面,经深入调研和广泛征求意见,该中心对缴存管理办法进行了修订。修订后的管理办法明确灵活就业人员可以根据本市有关规定由个人缴存住房公积金,支持外籍、港、澳、台人员按规定缴存住房公积金。同时,进一步明确了缴存基数调整时间,“单位应在汇缴年度开始时,完成核定住房公积金缴存基数及缴存比例,职工缴存基数应每年核定一次。”新办法于2024年6月1日起正式实施。

## 青岛地铁创新技艺引同行“围观”

本报5月30日讯 由住建部科技委城轨专委会牵头,会同江苏省土木建筑学会(南京、苏州、无锡、常州、徐州、南通六市地铁同行)在地铁2号线二期工程土建04工区东川路站召开现场观摩会,通过观摩交流发掘亮点、取长补短。

据了解,东川路站是青岛地铁2号线二期的第4座车站,其独特的高低跨无柱拱形段施工造型和公共区无柱拱形段施工难度大,如何高质量完成混凝土浇筑成为重中之重。

活动现场,观摩人员参观了东川路站饰面高性能混凝土施工质量及饰面效果等情况,“东川路站在饰面高性能混凝土创新实践中实施的拆模时间、冷却管养护、仿装配式实心半圆尼龙棒缝条的创新应用确实非常好,浇筑成模后内实外美,品质很高。”观摩人员对此作出极高评价。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中)

## 地铁举行防洪防汛应急演练

本报5月30日讯 5月29日,青岛地铁2号线03工区开展“常川路站防洪防汛应急演练”活动。

演练场景模拟为项目所在地出现伴有雷电大风的连续特大暴雨,东常区间现场水位尺已达到5厘米,达到蓝色预警值。演练总指挥、项目执行经理张洪旭当即宣布立刻启动防洪防汛应急预案,各小组分工协作,组织抢险队伍赶往险情部位,紧急疏散现场施工人员并对隧道口、吊出井缺口等防汛重要点位进行封堵。

经过奋战,现场处置工作全部结束,现场指挥部根据现场情况和最新监测数据,经研究后认为:险情得到有效控制;各项监测指标已降至规定限值以内;事故隐患已消除,无发生次生衍生灾害可能,环境未受到影响;参加抢险人员经清点全部到位。(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中)

## 既注重“里子”也兼顾“面子”

### 我市开展重要节点重要道路综合整治

本报5月30日讯 去年11月以来,市住房城乡建设局牵头开展重要节点重要道路综合整治,着力提升城市功能品质,整治行动确保6月底前基本完成。

整治过程中,市市政公用中心会同市房地产事业发展中心、市建筑节能与产业化发展中心实施例会、督导、通报工作机制,协调、督促辖区政府推动工作落实落细。截至目前,已完成463项任务,取得阶段性成效。

根据重要道路沿线建筑性质不同,结合建成年限,分类落实整治路

径,推进建筑立面、黑屋顶整治:结合老旧小区、外墙保温改造,将住宅建筑立面破损、黑屋顶纳入整治范围,同步解决房屋漏水、隔热保温效果差及局部破损等问题,既注重“里子”,也兼顾“面子”;未纳入改造计划的住宅建筑,督促辖区政府落实属地责任,启用公共维修基金,开展问题整改;协调城管执法部门运用行政执法手段,督促公共建筑产权单位自行整改。

截至目前,已完成103项任务,整治建筑立面96.2万平方米,黑屋顶2.2

万平方米。加强重要道路及沿线全元素统筹,一体推进整治。拆除违建2459平方米,整治门头牌匾2036平方米、箱体65处、检查井182处、路灯97盏。胶宁、杭鞍、新冠高架铣刨罩面5.3万平方米,局部病害处治7716平方米,修补粉刷防撞体、隔离墩19.6万平方米,按深度保洁标准每天循环冲刷清洗70余万平方米桥面、灰土带及隔音屏等附属设施,高架道路通行环境焕然一新。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中)

## 今年一万户以上农房完成节能改造

### 我市推进农村清洁取暖、建设美丽村居市级试点



第三批美丽村居市级试点完工率达到80%以上。

本报5月30日讯 5月29日,市住房城乡建设局在城阳区组织召开2024年农村清洁取暖、美丽村居市级试点观摩暨工作推进会。

会前,与会人员现场观摩了城阳区棘洪滩街道东毛家庄社区清洁取暖改

造、农房节能改造以及美丽村居市级试点建设情况,该社区将农村清洁取暖改造与美丽村居建设相结合,积极推动清洁取暖热源侧用户侧“双改造”,完成天然气入户368户、农房节能改造360户,有效提升了房屋的保温隔热性

能,降低取暖能耗,村庄整体风貌得到极大改善。

据了解,2024年是青岛市北方地区冬季清洁取暖项目的收官之年,农村清洁取暖工作连续两年被列入市办实事。市住房城乡建设局积极打造热源侧、用户侧“双改造”示范村,同步实施农村清洁取暖和农房节能改造,2022-2023年已累计完成“双改造”任务1.6万户。今年还将继续完成1万户以上农房节能改造任务,通过“房保温、换门窗、阳光房”等措施,降低冬季取暖能耗,提升清洁取暖质效。同时结合农村清洁取暖改造,我市积极推进美丽村居试点建设工作。

截至目前,第三批美丽村居市级试点完工率达到80%以上。五年来,市区两级财政共投入1.8亿元,高质量打造了崂山区沙子口街道东麦窑村、城阳区惜福镇街道青峰社区、莱西市水集街道产芝村等两批10个美丽村居省级试点以及西海岸新区铁山街道黄泥巷村、胶州市宋家屯村、即墨区孙家屯村、平度市大泽山镇响山潘家村等第三批30个美丽村居市级试点。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中)