

5月31日下午,我市召开新闻吹风会,介绍《青岛市促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》。市住房城乡建设局副局长、新闻发言人丁树更,市财政局副局长、新闻发言人朱洪杰,市住房公积金管理中心副主任、新闻发言人孙黎,市住房城乡建设局市场配置促进和住房发展改革处处长李克先等对政策给予解读。

按区市认房不认贷、发放购房家电消费券、下调公积金贷款利率……

# 岛城房地产新政释放利好 降低买房成本 激活市场活力

## 我市推出一揽子楼市优惠政策

住房是民生之要、发展之基,去年以来,面对房地产市场供求关系发生重大变化新形势,按照市委市政府关于促进房地产市场平稳健康发展的部署要求,市住房城乡建设局会同相关部门单位,在全面放开限购、限售等购房限制性政策的基础上,立足市场供需两端,从助企纾困、促进住房交易、推动转型升级、吸引人才人口等方面,密集出台了三批次共20条一揽子政策措施。近期,随着国家推出下调个人住房贷款首付比例等一系列政策,相关部门结合实际,推出了按区(市)“认房不认贷”、发放购房家电消费券、加快推行房票试点、加大公积金贷款支持力度等优惠政策措施,通过减成本、降门槛、扩需求等,更好支持刚性和改善性住房需求。

## 按区市认房不认贷

根据住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,为因城施策用好政策工具箱,进一步优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准,市住房城乡建设局与市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心三部门联合印发《关于进一步优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推出按区(市)“认房不认贷”政策,将首套认定范围由全市缩小至区(市)。居民家庭只要在购房所在区(市)无房,即可享受首套首付比例、商业性个人住房贷款、公积金贷款利率下调等优惠政策,大幅扩大政策受益面,进一步降低购房成本,提升市场活跃度,更好满足居民刚性和改善性住房需求。



多项利好政策为楼市注入信心。

## 下调公积金贷款利率

为进一步降低居民住房消费门槛和贷款成本,更好满足居民合理购房需求,将首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%,二套房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%。首套房和二套房贷款利率均不再设置政策下限,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。实现房贷利率完全市场化。5月18日(含)后完成房屋交易主管部门网签备案及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。下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。调整后,五年以上首套房个人住房公积金贷款利率为2.85%,可更好满足住房公积金缴存人住房需求。

## 购房家电消费券促市场升温

为更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产市场良性循环和健康发展,自6月1日至7月31日,对购买新建商品住宅并在青岛市新建商品房网签备案信息系统签订网签合同的前1万名购房者,发送5000元面值家电消费券。面额搭配分为4个种类,符合派券条件的购房者可任选其一,消费金额大于等于家电消费券面额即可使用。

## 加快推行房票试点

为完善我市房屋征迁补偿安置方式,满足被征迁居民对补偿安置方式的个性化、多样化需求,进一步缩短征迁安置过渡周期,在城市更新、城中村改造等涉及房屋征收工作中,推行“房票”制度,房屋被征收群众可持“房票”购房,房企可持“房票”兑付现金。房票可转让一次,可拆分、组合使用,有效期限为12个月。计划6月份启动潍宿高铁至青岛连接线、莱西星河庄村改造三期等项目。

## 取消产权型人才房上市交易限制

此外,为与前期出台的三批次政策形成叠加效应,进一步优化政策供给,统筹推进消化存量房产和优化增量住房,持续激发市场活力,市住房城乡建设局与市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市人力资源社会保障局、市行政审批局六部门联合印发了《青岛市2024年进一步稳定房地产市场政策措施》。

主要包括,优化产权型人才住房上市交易政策。按照销售时点定价的产权型人才住房,取消5年内不得上市交易的限制。自销售合同网签备案之日起5年内上市交易的,购房人才应按照成交价格与购买时限定价格差价的50%缴纳土地收益;超过5年上市交易的,不需缴纳土地收益。

调整部分产权型人才住房销售价格。已取得预售许可且整盘未售出的项目,开发企业可申请重新确定销售价格并据实结算;已分配仍有剩余房源的项目,可根据楼层、朝向、位置等因素在销售价格上下20%的幅度内确定剩余房源一房一价,但总平均价格应与已确定的销售价格保持基本一致。

提前交付土地开发建设。对分期缴纳土地出让价款的已出让地块,受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳50%出让价款后,可申请办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等手续;付清剩余50%的出让价款后,可申请核发不动产权证书和新建商品房预售许可证。

鼓励支持住房“以旧换新”。深化“优鲜卖”模式,通过中介担保,购房人出售旧房同时锁定新房,提升换房效率。鼓励房企开展以旧换新,房企对意向购房者的旧房估价收购后抵顶新房购房款。支持国有平台公司参与“以旧换新”活动,以合理价格收购已建成存量的商品房用于保障性住房、租赁住房等。

鼓励农村集体经济组织购置优质商业、商务用房用作集体经济发展用房。在城中村改造中,原则上不再集中配建集体经济发展用房,农村集体经济组织可采取在全市范围内购置商业、商务用房的方式作为集体经济发展用房。

随着我市多批次优惠政策的出台和措施的实施,将有利于购房需求的释放,有利于提振居民购房意愿,进一步改善市场预期,增强市场信心,促进房地产市场平稳健康发展。下一步,我市将认真贯彻省、市有关房地产的决策部署,聚焦市民朋友和社会各界关切,进一步优化完善促进房地产市场平稳健康发展政策体系,以更加奋发有为的精神状态、更加务实有力的工作举措,推动我市房地产事业高质量发展,努力让群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中