

坚持“房住不炒” 楼市平稳健康发展

关键词 购房成本

买房当然要看价格,2022年地产市场一系列的变动最大的特点就是买房成本的降低,当然这主要来自于利率和公积金得了利好政策。

先来看看利率,这是今年最先动起来的。早在1月20日,五年期LPR首次下调5个基点,当时房贷利率加点较高,首套房贷主流利率普遍在5.35%。4月25日,央行下调存款准备金率0.25%,释放长期资金约5300亿元,紧接着多家银行调整房贷利率,首套房贷正式“破5”,达到了4.8%—4.9%。这波降息引发了不小的震动,也引起了购房者更多期待。

5月15日,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行,青岛部分银行首套房贷利率调至4.4%。5月20日,五年期LPR再次下调15个基点,降至4.45%,青岛各大银行迅速跟进,首套房贷利率调至4.25%。8月22日,五年期LPR再次超预期下调15个基点,由4.45%调整至4.3%,青岛首套房贷利率达到4.1%,二套房贷4.9%,首套房贷款利率已低于2009年房贷利率打七折后的4.156%。

不仅如此,公积金也在降门槛、提额度、提取首付等展开。5月23日,青岛市住房公积金管理中心引发《关于进一步强化租购并举支持力度优化我市公积金政策举措的通知》,调整部分公积金政策。公积金申请门槛从连续缴存12个月缩短为连续缴存6个月以上;二手房公积金贷款期限与房龄之和由最长不超过30年放宽到最长不超过50年,贷款期限最长不超过30年;取消房龄与首付比例挂钩的规定,不再按房龄阶梯式提高首付款比例。政策调整后,购买首套住房的,首付款比例不低于30%;购买二套住房的,首付款比例不低于40%。该政策让公积金借贷准入门槛降低,延长了贷款年限,有利于二手房使用公积金贷款。6月15日,公积金再次发布新政,在公积金贷款额度上进行提升,在青岛市购买家庭首套自住住房的,借款申请人及配偶均符合申贷条件的,公积金贷款最高额度调整为80万元;借款申请人仅本人符合申贷条件的,公积金贷款最高额度调整为50万元。购买家庭第二套自住住房的公积金贷款最高额度政策保持不变。

8月31日,公积金再出新政,自2022年9月1日起,在我市行政区域内购买新建商品房,可申请提取购房人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款。同时,阶段性放宽上述政策提取范围,2022年9月1日至2023年8月31日期间购买家庭(包括职工本人、配偶及未成年子女)首套自住住房并申请提取公积金支付首付款的,提取人范围放宽至购房人及其直系亲属(包括配偶、父母和子女)。12月2日,

回顾2022年,房地产行业经历了前所未有的挑战,在多重超预期因素影响下,全国地产行业都呈现出市场销售大幅回落。在此背景下,政策频频出手,需求端政策优化贯穿全年,中央及地方“支持刚性和改善性住房需求”释放。视线回到青岛,虽然青岛地产市场同样遭遇寒冬,在政策支持力度及房企积极营销带动下,市场依然出现企稳迹象。特别是在主城区,改善型住宅正在成为市场最主要的增长点,同时城市更新带来更便捷的生活,为地产发展更是提供了更坚实的支撑。年底金融16条政策出台,支持房企融资“三箭齐发”,标志着供给端政策进入全面支持阶段。自此,地产政策进入全面宽松周期。与此同时,租购并举住房制度持续完善,为新市民、青年人提供更多住房保障。



好的居住环境,成为提升居住品质的保障。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

青岛“商转公”政策落地,多子女家庭购买首套房贷款额度可上浮20%。

关键词 政策松绑

政策一直被认为是楼市的风向标。2022年,青岛楼市新政更是“狂刷存在感”,从公积金到限购,对购房群体而言,不仅仅买房更实惠,买房也变得更方便。

青岛的限购政策在此之前执行为本市户籍家庭限购区限购2套,非本市户籍家庭(从购房申请之日起前2年内、在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的家庭)限购区限购1套,限购区域为市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区。今年6月3日,西海岸新区和城阳区同日发布政策,全面取消住房限购政策,新增崂山区王哥庄街道为非限购区域,并且中心城区限购也出现放松——在中心城区(市南区、市北区、李沧区、崂山区)范围内出售已有住房1套或者多套后的居民家庭,可以在2年内再购买1套住房。此次限购放松政策加速了城阳区和西海岸楼市的回暖,在限购放松和其他各项政策的综合推动下,6月青岛楼市成交量激增。9月15日,限购再次放松。其中提到继续实行限购政策的区域为市南区、市北区(原四方区域除外),并明确对限购区域内新建商品住房,本地居民限购2套,二孩、三孩家庭可增购1套,外地居民居住满半年限购1套。除此之外山东省青岛政务网显示,青岛市住房和城乡建设局在回复市民提问时表示,在本市范围内,新建

商品住房满5年方可上市交易,上市交易时限可以自合同网签备案时起算,二手住房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。除了限购、限售、信贷、公积金等,部分区域还出台了落户、购房券、契税补贴、带押过户等,在“房住不炒”的原则下,利好真正的刚需和改善需求。

关键词 城市更新

今年青岛市推出了城市更新与城市建设三年攻坚行动,一批重点交通基础设施项目纷纷启动建设。以唐山路快速路、辽阳路快速路、地铁4号线等为代表的一批重点交通工程,不仅破解了百姓出行的难点、痛点,也为城市格局产生了重要影响。尤其是对楼市发展,将有效地平衡南北差异的同时,也将大大提高刚需楼盘的性价比。

以浮山后为例,这里是目前市区最为火爆的城市居住区,从商业到教育,齐全的配套让这里成为改善型住宅的理想之所。然而浮山后也有短板,那就是公共出行。浮山后东边有2号线地铁,西边有3号线,中间的广大区域只能依靠公交。早晚高峰期,辽阳路、合肥路经常发生拥堵,去五四广场无论是选择公交直达还是公交倒地铁都得1小时左右。刚刚开通的4号线完美解决了浮山后的这一问题,从浮山后的中轴辽阳路穿行而过,无疑将极大分流一部分浮山后的地上车流、人流,可有效为片区道路交通减轻压力。与此同时,正在建设的辽阳路快速路(福州路—海尔路),则将为浮山后居民出行提供地上便捷通道。有了这条快速路,无论是往东前往青银高速,还是往西到西海岸新区,都可以快速抵达。

在交通之外,城市更新更是在提升居住品质上入手。今年6月,成立太平山、浮山公园建设整治指挥部,召开了誓师大会,举全局之力做好太平山、浮山公园建设整治工作。目前,太平山中央公园整治提升和生态修复项目已全部完工,设计绿道全部贯通开放。太平山环山绿道在建部分已完成投资额的86%,计划年底前全部贯通,明年3月底前完成全部节点建设对市民开放。同时实施了浮山防火通道(绿道)建设,打通13.5公里浮山环山道路。除了太平山和浮山公园建设之外,青岛以“拆实墙、还绿景、通园路、便市民”为主,完成60个山头公园整治,坚持一山一策,各具特色。城阳区驼船山以“绿浪驼船”为设计理念,以山体绿化为主要手段,融入“驼船山”的故事传说,打造以绿、以石、以船、以花为主题的山体郊野公园。白云山以“白云山上尽,清风松下歇”的设计理念,营造出都市田园风光、疏林草地及松林探险等几大不同景观空间。口袋公园作为规模较小的城市绿色开敞空间,在高楼云集的城市中见缝插针地布置,在改善城市生态环境、方便百姓健身活动方面发挥了重要作用。实施120个口袋公园建设,是我市公园城市建设三年攻坚行动中的重要任务之一。

对于普通购房者来说,更好的居住环境,成为提升居住品质的有效保障。更加齐全的配套,也让改善型住宅有了更广阔的市场,同时有了好的配套,也让整个青岛楼市有了更加稳健的根基。对购房者来说,房子买得更值。

关键词 品质优先

当交通、教育等配套越来越丰富,完善的公共资源成为标配的时候,开发商的内卷心里也开始逐步增长。据青岛卓易数据,在今年1—11月项目销售金额榜前十项目中,改善型楼盘占绝大多数:大云谷金茂府以45.85亿元夺得销售金额榜第一;海信君澜排在第二,实现销售金额42.41亿元;第三名为银丰玖玺城项目,销售金额30.92元;佳源华府排在第四,销售金额28.31亿元,前四名均是主城核心区中高端项目。另外,前十名还有绿城理想之城、鲁信海曙云霞、金地华章等多个位于主城的项目,从热销项目可以看出,总价在500万元以上的高端住宅,正成为青岛楼市年末成交的压舱石。

都说楼市不景气,可为什么越贵的房子越有人买。当众多楼盘在为争抢客源打出花式降价牌的同时,品质盘却逆势上扬。根据克而瑞监测数据,青岛今年前10个月新房成交中,总价在700万元以下的房源,成交套数比去年下滑27%—33%,总价700万—800万元跌幅收窄到20%,总价800万元以上的跌幅仅为5%。这反映出越是总价高的住宅,受当下市场波动影响越小,高端住宅成为高净值人群的“刚需”。

而且不仅仅是高端住宅,2022年楼市,二手房长期处于下滑态势。配套更齐全的新小区成为年轻人的追捧,从车库直接回家避免风吹雨淋;小区有中心客厅,可以和邻居惬意交流;舒适的橡胶跑道,更方便每天锻炼……在2022年,当购买成本下降、政策也开始松动,人们对居住本身品质的要求越来越强烈。对住宅品质的追求不仅仅只是单纯的享受,它所带来的将是你生活的另一段开始。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏