

济南今起执行公积金贷款新政,可贷额度提至余额25倍 二套房最低首付比例降至两成

记者 孟杰 济南报道

1月4日,济南住房公积金中心发布进一步优化住房公积金政策有关事项通知,涉及调整公积金贷款最低首付比例、可贷额度等多项政策。

通知指出,降低二套房住房公积金贷款首付比例。缴存职工购买二套自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付比例由

30%调整为20%。

同时,提高住房公积金贷款可贷额度。住房公积金贷款额度计算由账户余额15倍提高至25倍;借款人按贷款额度计算方法计算的可贷款额度不足20万元的,可贷款20万元。

济南此次还优化住房公积金贷款使用次数认定标准。借款申请人及其配偶在婚前各自使用过一次住房公积金贷款且均已

结清的,可以以家庭为单位再申请一次住房公积金贷款。

此外,根据通知,加大支持租房提取力度,无房职工定额租房提取额度由1200元/月提高到1500元/月,限额租房提取额度由36000元/年提高至42000元/年。提高灵活就业人员缴存住房公积金补贴标准,灵活就业人员在济南市连续缴存住房公积金满12个月的资金部分,缴存补贴标准由0.6%

提高至1%。缩短灵活就业人员申请住房公积金贷款的起贷期限,灵活就业人员由原来的“缴存人连续足额缴存住房公积金1年(含)以上,可以申请住房公积金贷款”修改为“缴存人连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可以申请住房公积金贷款”。

通知自2025年1月6日起施行(涉及贷款政策的实施以房屋网签时间为准,2025年1月6日(含)之后网签的按新政策执行)。

政策组合拳效果显现 一线楼市成交创新高 一线城市复苏有望带动更多城市“止跌回稳”

北上广深二手房成交量创近年来新高

2024年的最后一个月,北京、上海、广州和深圳楼市纷纷交出满意答卷,二手房成交量均创下年内新高。

北京市住建委网签数据显示,2024年12月,北京二手住房网签成交量突破2.1万套,创下了近21个月以来的最高纪录;环比增长15%,同比增长66%。

上海2024年12月二手房成交29711套,创47个月以来新高。2024年全年,上海二手房累计成交超24万套,是上海近3年新高。

广州市房地产中介协会的数据显示,2024年12月,广州二手住宅市场活跃度持续提升,网签量超过1.1万套,环比增长0.67%,同比增长17.33%,成交量创2024年新高。

据深圳中原研究中心的统计数据,2024年12月,深圳一手住宅网签数量达到6769套,同比大幅上升165%,为近47个月来的第二高水平。同时,二手住宅过户数量创下近51个月的新高,突破8000套大关。

经纪人已做好准备迎接“金三银四”

从一线城市经纪人的反馈来看,“欲扬先抑”“韧劲十足”“双向奔赴”成为楼市表现的关键词。

在深圳乐有家经纪人眼中,2024年的深圳楼市,是政策爆发的一年,是价格盘整趋稳的一年,是成交“先抑后扬”的一年。

数据显示,2024年深圳二手房月均网签量4541套,月均录得量5573套。12月全市二

政策组合拳助力下,2024年四季度,多地楼市热度持续升温。去年12月,北京、上海、广州和深圳四大一线城市的楼市成交量齐创新高。这被业内视为一线城市房地产市场复苏的明确信号。

展望2025年,多名地产中介经纪人表示,他们已经做好了迎接“金三银四”销售旺季的充分准备。

手房录得量更是超过9000套,达到9115套的高点,刷新2021年以来的最高值;二手住宅网签量8282套,是2020年10月以来的最高值。价格方面,去年7月,深圳的二手房成交均价一度跌破“6字头”,但10月价格上涨7%回到“6字头”,四季度稳定在6.3万元/平方米左右。

上海太平洋房屋田林东路一门店店长孙洁琼则用“双向奔赴”来形容2024年的楼市表现。“政策落地后,市场成交可观,年末客户基本1-2周内就下定买房。现在成交的房子,房东和客户都是双向奔赴,房东更趋于理性,涨价得少,诚意买房子的还价力度也不大,整体价格趋于稳定。”

业内认为,“随着楼市优化政策的落地,置换链条不断打通。同时,税费政策的减免又为改善客户提供了置换的动力,进一步促进了市场的活跃度”。

北京链家双榆树小区商圈经理张红则用“韧性十足”来形容北京的市场表现。其所在的中关村双榆树板块,2024年整体成交明显增多,其中置换客户占比较多,成交意愿更强,双方在价格上也更容易达成一致,成交周期明显变短。

采访发现,大部分经纪人反馈从2024年10月份开始明显感觉到市场出现了转折。一系列政策作用下,购房者的入市意愿明显增强,好房源的成交速度也大大加快。

第三方研究机构中指研究院发布的报告显示,2024年,我国房地产市场整体仍呈现调整态势,前三季度新房销售同比下降,二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度。随后“9·26”政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”,释放了最强维稳信号,政策目标直指扭转行业基本面,为市场注入信心,四季度以来,新房及二手房成交量均出现明显回升,核心城市二手房价格有所趋稳。12月,政治局会议提出“稳住楼市”,中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,为2025年楼市定调,释放了更加坚定的稳楼市基调。

多名一线经纪人表示,已做好了迎接“金三银四”销售旺季的充分准备。

在限购政策放松方面 一线城市仍有操作空间

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,随着政策的持续落地和市场的深入调整,一线城市楼市有望继续保持稳定增长的态势,同时也将带动更多城市逐步走出低谷。

58安居客研究院院长张波认为,北上广深在2024年12月成交创新高其实并不意外,10月、11月一线城市就已经显示出强劲的市场复苏力,12月是复苏的延续,这也显示出

一线城市“止跌回稳”的信号已愈加清晰。

张波指出,当下来看,不应小看这一信号作用,一线城市的复苏,龙头效果将在2025年得到显现,有望带动更多城市逐步走向“止跌回稳”。同时也不应夸大其影响,整体市场的全面复苏在2025年也并非一蹴而就,依然需要更多的政策进行保障。其强调,不能因为2024年四季度一线城市市场阶段性复苏,就认定市场已经完全反转,2025年春节后依然是个重点的时点,建议有政策持续跟进,以推进市场持续复苏。一季度一、二手房成交量持续保持高位,并且价格环比小幅上涨趋势形成,才是一线城市全面实现“止跌回稳”的判断性指标。

据58安居客研究院不完全统计,2024年全年,全国各省市地方出台购房支持性政策1132次,频次同比去年增长28.0%。在各项对房地产托举的政策中,放松公积金贷款、解除限贷、购房补贴三类政策最为频繁,这些政策从资金层面给予了购房者更多的支持,降低了购房门槛,刺激了市场需求。

从需求端政策内容来看,北上广深等30个大城市放松了限购政策,目前仅剩下北京、上海、深圳、海南仍有局部限购,其余城市均取消了限购。此外,限贷政策、限价政策、限售政策在不少二线城市也有所调整。

业内认为,2025年房地产政策空间已有限,一线城市在限购方面仍有操作空间,中小城市政策空间已收窄。未来公积金政策的空间依然存在,包括利率调整显著低于商贷利率,或增加公积金贷款总额,降低购房成本。同时,“以旧换新”和购房补贴政策也将有望在更多城市落地并加大力度,如契税减免、家装补贴等,提升购房者入市意愿。

综合央广网、澎湃新闻、中国证券报等

编辑:魏银科 美编:刘燕 组版:侯波

青岛胶州大白菜

帮嫩薄、汁乳白、纤维细
产地直发 胶州市大白菜协会监制

★特产好价★
¥22.9
4.5-5斤

扫码购买

精品资讯

订版电话
0531-85196204

收购字画
◆求购
15864536825

悠然亭颐养中心 (医养结合 双院一体)
市中、兴隆、钢城、青岛、滨州、东营、白沙7店联动

五星养老 国家试点 医保定点 医疗护理 康复理疗 7天试住

地址: 市中区·二环西高架桥下·腊山路16-3号 电话: 88819955

金龄健康·山东济南养老服务中心

●国企品质, 公办机构。
●全国养老服务先进单位、全国敬老文明号、济南市五星级养老机构。
●康养专区推出部分特价房, 床位费低至1500元/月, 部分床位8.5折优惠, 满一年赠送一个月床位费。

电话: 0531-82805587/5588
地址: 济南市市中区望岳路3668号