

济南再发三条适度调整楼市调控政策 认房不认贷，二套房首付降至40%

继5月22日释放三条楼市适度调整政策后，23日，济南再次发出三条适度调整政策。此次发布的调整政策涉及二套房首付降至40%，调整此前对二套房认房又认贷的认定标准，变为认房不认贷，本市无房买房视同首套房；同时，降低非本地户籍购房门槛，特别是对大学本科及以上学历的购房者，释放满满诚意。

记者 王皇 王杰 李庆斌

不看贷款记录 无房即为首套房

楼市的调控政策中，限购、限售、首付比例是关注重点。23日，济南22日公布的三条楼市适度调整政策刚开始落地，其中，对限售条件进行了适度调整。24日即将执行的三条新举措则对限购、首付比例进行了适度调整。

其中，关注最高的是二套房首付比例适度调整的内容。此前济南执行的是2017年4月20日开始实施的调控政策：本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至60%。这涉及二套房认定为认房又认贷，同时首付比例为60%。

此次推出的新举措则下调了二套房商业贷款首付比例，由此前的60%降至40%。同时，对二套房的认定由此前的认房又认贷变为认房不认贷，即本市户籍家庭在本市无住房的，无论此前有无贷款记录，购买住房申请贷款视为首套住房贷款。此外，对非本市户籍家庭贷款首付比例则由此前的60%调整至30%。

投亲养老和二孩家庭 可买三套房

在限购方面，5月23日追加的三条新举措仍明确本市户籍家庭在济南市限购区域内限购两套住

房，非本市户籍家庭在济南市限购区域内限购一套住房。

同时，又根据市场需求进行了适度调整。一方面支持养老及多子女家庭合理住房需求，提出对本市户籍家庭，限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投亲养老情况并取得居住证6个月以上的，可在限购区域内增购商品住房1套；家庭有2个(含)以上子女的(子女已经取得本市户籍，其中至少1个未成年)，可在限购区域内增购商品住房1套。

记者从相关人士处咨询了解到，此举措对有两套住房，但仍无法满足居住需求的家庭来说，增加了一个购房名额，由原先的最多两套房，变为满足相应条件后，最多可购三套房。记者了解到，目前，银行暂不支持对第三套住房放贷，所以对这部分再增购第三套房的家庭，需要全款购房。业内人士认为，真正能以全款购买三套房的家庭较少，此举对楼市的影响不会太大，但释放了对养老和二孩、三孩政策的支持。

新举措还明确济南市缴纳个人所得税或社会保险由“近3年内连续2年”调整为“近2年内连续1年”。对大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险由“6个月以上”调整为“3个月以上”。同时，对非本市户籍家庭贷款，首付比例由2017年4月开始执行的60%降至30%。

此举降低了非济南市户籍家庭在济南的购房门槛，可购房时间提前。同时，鼓励非济南市户籍家庭特别是留济大学毕业生在济南安家。

相关新闻

青岛放宽公积金贷款购房条件 公积金连缴六个月即可申请贷款

记者 赵波

5月23日，青岛市调整公积金贷款申贷缴存条件，将职工申贷的缴存标准放宽到职工建立住房公积金账户满半年(即183天)，即可申请个人住房公积金贷款。

青岛市住房公积金管理中心发布的通知中提到，将职工申贷的缴存标准进一步放宽到职工建立住房公积金账户满半年(即183天)，申贷时连续正常足额缴存住房公积金6个月(含)以上。职工开户时间和缴存时间满足以上条件，同时符合本市公积金贷款其他申贷条件的，即可申请个人住房公积金贷款。

其次，调整二手房公积金贷款房龄有关规定。将二手房公积金贷款期限与房龄之和放宽到最长不超过50年。贷款期限最长不超过30年，同时不得超过借款人距法定退休年龄后5年(男65岁，女60岁)，贷款期限不得高于所购住房的剩余土地使用年限。通知取消了二手房房龄与首付款比例挂钩的规定，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%。

齐鲁晚报·齐鲁壹点联合阿里巴巴天天正能量发起主题公益活动 致敬战疫志愿者，相约出游看最美风景



记者 王倩
实习生 姜睿 范若丹

2022年春天，齐鲁晚报·齐鲁壹点联合阿里巴巴天天正能量发起的“2022·春天的约定”主题公益活动，与有爱的人“益”起出游。受疫情

影响，“春天的约定”主题公益活动决定向战疫志愿者致敬，待到疫情向好时，向战疫志愿者送上一份关爱、一次休闲。如今正是一年最好的时节，这场温暖之约将于5月25日正式开启，20多名参与疫情防控的社区志愿者将参与其中，与我们一起见证最美的风景。

致敬战疫志愿者，我们“益”起出游。在城市疫情防控中，除了医护人员、社区工作者，很多志愿者参与进社区疫情防控志愿服务中，他们身穿防护服，戴着护目镜

和口罩，积极参与社区核酸检测志愿服务，为管控单元楼居民做好生活保障等，与社区工作人员守护着市民的安全和健康。哪里有需要，哪里就有这些志愿者的身影，他们用实际行动诠释了志愿精神和力量。

为向志愿者表达敬意，本次“益”起出游主题公益活动特别向他们开放免费出游名额，与这些参与社区疫情防控的志愿者一起见证来之不易的美好。

五月的天，亦春亦夏，五月的

风景，皆可入画。如今是一年中最好的时节，5月25日(本周三)，我们将与参与疫情防控的志愿者们一起走进济南石壩寨景区，共赴这场有爱的约定。

作为一名志愿者，今年74岁的赵大奎坚守在疫情防控第一线。接到“益”起出游的邀约后，他很高兴地表示一定准时赴约，“从3月底开始参与疫情防控志愿服务，我一次都没落下，这也成为人生难得的一份经历。”赵大奎表示。同时在两个社区参与战疫志

愿服务的志愿者杜忠远也欣然接受了这份邀约，“经过大家的努力，终于迎来了胜利，我们很开心，也感谢所有人的配合。”

当前，疫情形势好转，往日烟火重现。这个5月，我们一起相约最美的风景，致敬战疫志愿者。



两天发出6条举措 济南适度调整楼市调控政策

1 不再将**长清区、章丘区**列入限购范围

2 将上市交易的限售条件，由取得**不动产权证**满2年调整为限购区域内**住房网签**满2年可持证交易

3 在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由**30万元**提高至**35万元**，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由**60万元**提高至**70万元**

4 本市户籍家庭限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有**父母投亲养老**情况并取得居住证6个月以上的，可在限购区域内增购商品住房1套；家庭有**2个(含)以上子女**的(子女已经取得本市户籍，其中至少1个未成年)，可在限购区域内增购商品住房1套

得本市户籍，其中至少1个未成年)，可在限购区域内增购商品住房1套

5 非本市户籍家庭在济南市限购区域内限购1套住房，在济南市缴纳个人所得税或社会保险由“**近3年内连续2年**”调整为“**近2年内连续1年**”；大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险由“**6个月以上**”调整为“**3个月以上**”

6 本市户籍家庭在我市限购区域内限购2套住房，二套房商业贷款首付比例由**60%**调整至**40%**；本市户籍家庭在本市无住房的，无论此前有无贷款记录，购买住房申请贷款视为首套住房贷款；非本市户籍家庭贷款首付比例由**60%**调整至**30%**

连发楼市调控政策，对市场影响几何 刚需改善型群体或成购房主力

此次楼市调控政策对二套房的首付比例、认定都有较大调整，还降低了外地人购房门槛。政策对购房者和房地产市场将带来怎样的影响和利好？

记者 王皇 王杰 李庆斌

政策公布后1个多小时 就收到看房邀约

相比5月22日公布的调控政策，23日公布的新举措市场反应更明显。5月23日18:45，新举措公布后的1个多小时，市民李先生就收到了此前接待过自己的置业顾问的邀约短信。短信仅用4句话就概括了新举措最亮点内容。“看了之后确实感觉力度不小。”李先生说。

“济南市追加的三项楼市新举措中，二套房商业贷款首付比例由60%调整至40%，对于很多刚需过渡到改善的购房群体是一项利好。”国内某一线开发商济南市场营销负责人说，在购房人群中，因首付无法一次性拿出60%而放弃买房或是降低需求的改善者不在少数。“不少人有刚性改善需求，但是这类房子总面积在140平方米以上，单价基本要超过2万元每平方米，60%的首付对大多数人来说压力比较大。”该负责人举例说，一套140平方米，均价在2.1万元/平方米的改善性住房，总价294万元左右，60%首付就需要176.4万元，

而40%首付只需要117.6万元，较以往减少了近60万元。“让一次性无法拿出那么多钱的人，有了缓口气的机会。”

“这次楼市新举措，更像是给开发商和购房者的一剂强心针。”该负责人说，对购房者来讲，受房价下降和楼市部分开发商资金紧张影响，购房者从2021年下半年至2022年上半年，处在持币观望状态，购房更加谨慎。而这次新举措，更像是给购房者释放了一个积极信号，让持币观望的购房者不再观望，及时入手。

该负责人认为，购房者信心增强，对去年下半年开始的楼市凉意和下行状态会有一定缓解，市场相应会有回暖。“稳住了楼市预期，更多开发商就会继续深耕济南楼市，有利于济南稳地价、稳房价。”

市场预计 有6个月适应期

“从购房资格到购房贷款条件，三条政策存在一定的关联性。”合富辉煌(中国)山东公司副总经理、合富研究院高级分析师许传明认为，三条新举措从支持养老及多子女家庭合理需求，到优化非本市户籍家庭购房条

件，再到优化个人购房信贷政策，层层递进，“反映出政府决策者对市场预判严谨全面”。

“降低二套房商贷首付比例，将会起到立竿见影的效果。”许传明认为，三项政策中“二套房商业贷款首付比例由60%调整至40%”相关内容，无疑将对济南市房地产市场产生重大利好。

“此轮政策调整受众集中在刚需改善用户。”许传明认为，不少市民此前虽有改善需求，但限于二套房商业贷款首付比例60%的政策，导致资金不足而无法出手，“政策一调整，能充分满足改善需求人群的合理购房需求”。

“济南产业布局结构合理，房地产行业占比不重，楼市发展相对健康，并不需要太大的刺激力度。”参照国内其他城市的楼市新政，许传明认为，此次济南楼市调控政策的适度调整，并不算是刺激市场，更像是对原来政策的微调，“这恰恰反映出济南楼市的健康发展”。

政策的落地效果到底如何，市场是最好的试金石。许传明认为，参照以往济南房地产市场经验，从限制性政策调整至鼓励性政策，市场需要6个月的适应周期，“受限于今年疫情影响，这一适应期可能还会延长。”