

# 济南青岛楼市限购政策调整

济南除二环内历下和市中,其他不再限购;青岛除市南、市北区外不再限购

9月15日,青岛发布调整限购的政策,不仅对限购区域进行了调整,且放宽外地居民的购房条件。同一天,济南也发布消息,二环以内的历下区、市中区区域实施限购。

记者 王皇 孟杰 赵波



## 5个月两次调整限购政策 支持刚性和改善性需求

15日下午,记者从济南市住房和城乡建设局获悉,为进一步支持刚性和改善性住房需求,济南市持续优化房地产政策措施,继续对二环以内的历下区、市中区区域实施限购,自9月16日起实施。业内人士分析,这意味着,济南除了二环内的历下区和市中区,其他区域不再限购,一些刚性和改善性需求的购房群体,首付压力有望降低,非限购区域首套房首付最低可至20%。

“这应该是济南从年初到现在最有力度的房地产政策。”业内人士分析,虽然此次公布的政策字数较少,但背后的信息量还是比较大的。“新政对济南的限购区域进行了调整,从字面分析,除了二环内的历下区和市中区,可以说济南的天桥区、槐荫区、历城区、高新区,以及二环以外的历下区、市中区不再限购。”

记者了解到,济南5月份出台楼市新举措后,目前,济南限购区域内,济南市户籍家庭可购买2套房,但有父母投亲养老并取得居住证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(子女已取得济南户籍,其中至少1个未成年),可在限购区域内增购商品住房1套。济南户籍首套房首付30%,二套房首付40%,认房不认贷。非济南户籍购房者满足在济南市累计缴纳6个月个人所得税或社会保险,大专(高职)及以上学历购房者累计缴纳社保满3个月,在济南最多可买1套房,首付30%。

## 济南非限购区域首套房 首付最低可至20%

限购区域之外,购房政策将有哪些变化?上述业内人士分析,除了限购区域调整的字面意思外,购房政策也将随之发生变化。“9月16日政策实施后,非限购区域的购房政策,将回到2016年启动限购政策前。”

据了解,济南市于2016年10月启动限购,从首付比例、济南户籍及非济南户籍购房套数、限购区域等方面做了规定。

“在此之前,济南为非限购城市,不限制购房套数,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付比例为20%,拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房最低首付比例为30%。”该业内人士称,9月16日政策正式实施后,济南非限购区域的首套房首付最低可至20%,二套房首付最低可至30%,但具体执行标准还需要看各银行的政策。

另外,该业内人士称,从目前该政策对限购区域调整的情况来看,济南多数新建楼盘均集中在非限购区域,这将在一定程度上减少刚性和改善性需求购房者的购房压力。

## 外地户籍购房资格将继续优化 利好主打品质的楼盘

楼市政策下步是否还有优化的空间?据了解,此次限购范围调整后,外地户籍购房资格将继续优化。目前,非本市户籍家庭在限购区域内购房的,需满足在本市累计缴纳6个月个人所得税或社会保险的条件;大专(高职)及以上学历购房者,需累计缴纳社保满3个月。济南主城区大部分区域取消限购后,这一购房资格限制也就显得多余了。

此外,在济南多举措吸引外地人口流入的背景下,持居住证享有规定的住房保障政策,因此对持居住证群体购房资格或进一步优化。

据济南市房地产业协会数据显示,刚刚过去的8月份,新建商品住宅销售5721套,面积77.02万平方米;日均成交约185套,较7月份(约225套)有所回落,二手住宅工作日日均成交仍然保持190套左右。

业内人士认为,虽然销量在下降,但预计8月新建商品住宅价格销售指数环比继续上涨,很大一部分原因是核心区域优质项目价格坚挺,甚至略有上涨,“像雪山、盛福片区部分楼盘量价齐升,这次限购调整后,对这些主打品质的项目来说是利好,其他一些区域为了在九月、十月份冲业绩,在解除限购后,还有可能降价销售。”2022年上半年,济南新建商品房销售9.61万套,面积710.72万平方米,在利好政策叠加作用下,全年销售面积或超过1000万平米。

### 部分城市房产新政

**青岛**

一、继续在市南区、市北区(原四方区域除外)实行限购政策。  
二、继续明确限购房源,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。

**济南**

继续对二环以内的历下区、市中区区域实施限购,自9月16日起实施。

**苏州**

非苏州本地户籍居民,无须提供社保缴纳证明,可直接购买首套房。

**宁波**

限购全面取消,买房人仍需申请购房证明,但不审核。

**杭州建德**

对购买新房的三孩家庭给予购房款3%的补助,单套最高补助5万元。



## 市南、市北区之外不再限购 新政关注二孩、三孩家庭

9月15日,青岛市住房和城乡建设局官方微信官宣,为贯彻落实党中央、国务院关于统筹疫情防控和经济社会发展决策部署,坚持“房住不炒”定位,进一步支持刚性和改善性住房需求,结合青岛房地产市场实际,对现行房地产相关政策进行适度调整优化。

一、继续在市南区、市北区(原四方区域除外)实行限购政策。

二、继续明确限购房源。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。

对此,贝壳找房青岛站市场负责人陈晶表示,9·15楼市新政的发布,可以看出“房住不炒”的定位坚定,同时,结合青岛房产市场的实际情况,对现行政策做出了适度优化。

本次调整放开了青岛存量房购房限制,放松了部分区域新建商品房购房限制,另外也对主城区主要区域进行了限定规范。在促进存量房去化的同时,也保证了各区域市场成交平衡稳定。

新政特别关注二孩、三孩家庭,满足部分市民“以小换大”“卖旧买新”等改善性住房需求,可以提高购房者居住幸福感。此外,青岛积极支持并促进人才引进,吸引和带动更多外地人才来青发展,加之二手房带押过户等政策陆续落地执行,从需求和供给侧进行调控,能够增强市场活力,有利于保持和促进青岛房产市场良性循环和健康发展。

在这一轮房地产调控操作中,山东各地陆续出台公积金调整政策。继提高贷款额度、降低首付款比例外,进入9月份,山东又有3市发布新政,内容包括提取住房公积金用于支付购房首付款、购房提取公积金取消房屋套数限制、调整借款人申请贷款缴存公积金时限等。

## 青岛: 可提取公积金 支付购房首付款

青岛住房公积金新政自9月1日起实施。新政规定,在青岛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)。

公积金政策调整,青岛这不是第一次。早在今年5月23日,青岛市住房公积金管理中心发布通知,取消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,同时将二手房公积金贷款的期限与房龄之和放宽到最长不超过50年。

今年6月15日,青岛市住房公积金管理中心还下发《关于调整住房公积金贷款最高额度的通知》,在青岛市行政区域内购买家庭首套自住住房的,借款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。

## 德州: 提取公积金取消套数限制

9月6日,德州市住房公积金管理中心发布通知,决定调整住房公积金使用政策。政策自9月7日起执行。

通知称,购房提取住房公积金取消房屋套数限制。购买德州市行政区域内自住住房提取公积金时,提取人及配偶名下不受房屋套数限制。购买期房,以购房合同备案时间为准;购买二手房,以过户发票时间为准。同时,再次申请住房公积金贷款,取消间隔时间限制。公积金贷款人首次结清公积金贷款后,第二次申请使用无间隔时间。此外,京津冀、山东省缴存人在德州申请公积金贷款取消户籍限制。

其实,在公积金政策调整方面,德州也是动作频频。7月1日,德州市住房公积金管理中心就曾下发通知,公积金贷款实行与个人缴存基数、账户余额、缴存时间挂钩的制度。一方缴纳,最高申请贷款额为40万元,夫妻双方缴纳,最高申请贷款额为50万元,贷款额低于10万元的,可按10万元贷款额申请放贷。

## 潍坊: 缴存时限由12个月调整为6个月

潍坊9月9日下发《关于优化调整住房公积金贷款政策的通知》。新政自9月16日起施行。

新政调整了贷款额度测算指标的规定,取消“按缴存比例、贷款次数、职工单方或双方缴存公积金确定贷款额度上限”的规定。

将借款人申请贷款缴存公积金时限,由“借款人连续足额缴存住房公积金12(含)个月以上”,调整为“借款人连续足额缴存住房公积金6(含)个月以上”。

将贷款额度上限计算由“按借款人申请时缴存公积金账户余额之和的15倍计算,调整为按20倍计算”。

将“贷款期限5年以上的,月应还款额不得超过夫妻双方月收入总额的40%”,调整为“贷款期限5年以上的,月应还款额不得超过夫妻双方月收入总额的50%”。

贝壳济南站交易中心总监张海豹表示,各地公积金新政的推出,是响应“一城一策”“因城施策”,以满足刚需客户的需要。“整体看,有利于降低购房成本,而且更加人性化。像青岛的政策,可以在申请贷款时,提取公积金余额用作首付,这样就缓解了客户首付的压力。可提取配偶的公积金余额,也是一个突破。按照之前的规定,如果公积金余额过多,除了购房提取,就只能等退休才能取出来。新政出台后,就可以提前提取了。”



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑:于梅君 美编:马秀霞 组版:侯波

# 我省三市就公积金提取再出新政 青岛可用公积金交首付 德州取消套数限制