

政策密集，楼市回温

烟台“止跌回稳”17条措施成效明显

YMG全媒体记者 杨健



首付比例、贷款利率和契税税率更低了，公积金贷款额度更高了；门庭冷落的售楼处又开始人头攒动了；卖不动的二手房有买主了，新房选择更多了，用于购房的“真金白银”支出更少了……自2024年入秋至今，持续出台的购房政策、不断转好的市场形势，让往年和天气一样清冷的楼市，罕见地有些“热辣滚烫”。

2024年10月23日，烟台出台房地产市场“止跌回稳”17条措施，金融、公积金、土地、财政等一系列支持政策打出“组合拳”，全面为百姓购房“减负”。其中，烟台住房公积金个人住房贷款最高额度由80万元调整为100万元，购买高品质住宅，符合国家生育政策的二孩、三孩家庭，高层次人才购买家庭首套住房三类情形，住房公积金最高贷款额度均上浮30%，最高可贷款130万元。全市主要银行首套、二套住房新发放商贷利率统一为3.1%，主要银行机构新发放首套、二套商业性个人住房贷款报价利率，统一为LPR-50BP(3.1%)，二套报价利率较去年9月下调50个基点。高于LPR-30BP的存量房贷加点幅度批量调整为LPR-30BP，正在还房贷的市民，每月的利息支出比从前更少了。

一年来，国家、省、市购房政策“组合拳”，让市民“旧换新”更省钱、更省心。去年9月底，中央政治局会议首次提出促进房地产市场“止跌回稳”；去年10月中旬，山东出台“楼市19条”，统一个人住房贷款最低首付比例、降低存量个人住

房贷款利率、优化新发放个人住房贷款服务；去年11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布公告，明确对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，按2%的税率征收契税。以目前市面改善型住房每套150万元左右的“起步价”，符合条件的市民，至少可以省去7500元。

密集发布的政策，也带动了楼市回温。与往年买房扎堆“金九银十”不同，2024年春节和国庆两个假期，成为市民买房、过户的高峰期。去年春节，龙年楼市的“龙头”便逐渐昂起。春节假后前3个工作日，我市住宅销售、租赁再度迎来“井喷”。3天来，新房、二手房租赁整体成交量较前一年同期上涨约30%，其中二手房成交量上涨75%，住宅租赁成交量上涨44%。去年1月，全市过户各类住宅突破1.5万套，为去年1月至今最高。而历经半年的“略显平淡”后，去年“十一”黄金周楼市行情再度回归。7天假期，我市各大售楼处到访量和成交量均较去年9月有2—3倍不同程度增长。长假7天，全市合计开展房地产宣传营销活动120余场，累计接待意向客户9163人次，带动签约748套。“银十”首次在商品房销售面积上超越了“金

九”。

楼市的回温和转型，也带动了居住品质的持续跃升。去年，烟台先后有7个项目跻身山东省高品质住宅试点项目名单。去年内，烟台启动实施28个高品质住宅项目，开发规模近500万平方米；2025—2027年，烟台谋划布局80个高品质住宅项目，开发规模1300余万平方米。项目类型上，实现保障房、刚需房、人才定制房、改善类住房全覆盖；区域分布上，实现14个区市全覆盖。市民购买高品质住宅不但可以享受容积率政策优化，“一房一码”验收、“先验房后收房”也将切实保护业主的权益。

而对于刚在烟台踏上职场的新青年，“一站式”拎包入住也逐渐成为常态。烟台建设筹集7000余套面向社会的人才公寓，为新进青年人才提供了基本租房保障。去年6月1日起，《关于进一步加快吸引集聚青年人才来烟就业创业的若干措施》实施，来烟青年人才可依托“烟台市人才安居智慧服务平台”找房，该平台提供以租赁型人才公寓为主的运营服务，实现“线上提交、线上审核”，“一次办好”各项安居手续。在现行博士限定面积内租金2年免费、2年减半政策基础上，将大专以上学历或中级以上专业技术资格、高级技工以上职业资格人员现行限定面积内租金2年减半、2年七折政策，升级为租金1年免费、2年减半政策，人才公寓政策与人才生活补贴和购房补贴政策可重复享受。

