

新一轮利好政策发布后探访济南楼市

叠加效应凸显 到访量大增三成

◆导报记者 刘勇 济南报道

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局连发3个重磅政策。购首套房最低首付比例不低于15%（二套房不低于25%）、公积金贷款利率下调0.25%，以及取消全国层面首套及二套房贷利率下限三条新政，被业内人士称作新一轮楼市利好政策“三箭齐发”，将进一步降低购房者置业成本。

在政策出台后，市场立马有了变化。

经济导报记者在调查中发现，部分楼盘的售楼处已经开始宣传新政内容，张贴“重磅利好”海报，还有德州、淄博等省内其他城市消费者赶来看房。

售楼处人多了

5月19日，经济导报记者走访济南多家楼盘的售楼处发现，前来咨询看房的人多了起来。

在济南北园大街一楼盘的售楼处，附近卖饮料的摊贩告诉经济导报记者，这两天人多了起来。“以前都很好停车，你看看，今天车多得停不下了。”

在售楼处的门口，经济导报记者看到，门口的海报开始宣传新政内容，标有“重磅利好”消息的横幅十分显眼。

走进售楼处，约有5组客户到访咨询，其中有2组客户在沙盘前听销售顾问进行讲解，另外3组客户在与销售顾问沟通交流。

前来咨询的市民孙茜表示：“楼市新政出来后，确实有点心动，但购房还是要把房价、位置和优惠力度放一起考量才行，还想再看看。”

在清河北路的一家楼盘的售楼处，经济导报记者注意到，停车场内已经停满了车辆，还有几辆车停在了售楼处门口的自行车道上。除了济南牌照的汽车外，还有德州、淄博以及滨州等省内其他城市的车辆。

“我好久没见到售楼处有这么多人了！”该楼盘的销售顾问吴飞告诉经济导报记者，从5月18日下午开始，客户突然多了起来，虽然公司有所准备，但是对政策影响力的预估明显还是保守了。

在另一家楼盘售楼处，经济导报记者注意到，营销总监徐兴智已经担任起前台迎宾的工作，而前台的工作人员则变身销售顾问接待客户了。

“此次政策出台后，看房的人确实多了。从昨天下午到现在，前来看房的客户人数较之前出现明显增长，一些技术人员也



开始接待客户了。”徐兴智一边记录着到访客户的信息，一边向经济导报记者介绍项目的接待情况。“从到访量来看，整体到访量约有30%的提升。而且有超过两成的客户是首次到访，购房者的置业需求和信心正逐步修复。对市场来说，有明确信号意义。”

徐兴智口中的信号意义，是指购房者的置业情绪。此前一段时间，济南新房项目的客户到访量和成交量整体处于平稳水平，周度数据起伏并不是很大。如今，随着一系列房地产新政的相继出台，市场呈现出积极的变化，也激发了购房者的购买热情。

在济南市历城区的一楼盘，经济导报记者碰到了前来咨询看房的市民孙英杰。

他告诉经济导报记者，新政出台后，他立刻就让销售顾问算哪种购买方式比较划算。

“其实我在上个月就有买房的打算，但手头的钱不够，就一直拖着没入手。”孙英杰解释，“因为第一套房子还有贷款，如果提前还款的话，再买一套的首付款就不够；如果不还款的话，再买房子就算二套，首付30%，贷款利率也高，感觉不合适。”

孙英杰告诉经济导报记者，销售顾问测算后的最划算的办法是提前还款再买新房。“提前还款后，首付款变成了15%，而且利率还能降低，对我来说确实比较合适。”

包括徐兴智在内的上述业内人士表示，目前很多人还处于政策消化期，对政策的具体内容还在深入了解和思考中。“不过，随着政策的落地和市场的逐渐适应，预计到下周末，客户到访量和成交量会迎来更加明显的增长。”

房产商借机促销

在政策出台后的第一时间，济南住房公积金中心下发了关于下调个人住房公积金贷款利率的公告。

公告显示，自2024年5月18日起，济南住房公积金中心对本中心发放的个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点。

5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.775%和3.325%。

2024年5月18日起新受理贷款和5月18日前未发放的贷款利率统一按照上述要求执行。

济南一家房地产公司的副总经理冯泽瑞告诉经济导报记者，在政策出台的当天，他们就紧急开会研究相关政策的影响，并且对出台什么样的销售政策进行了探讨。

“必须开会，不然不知道该如何接住这‘泼天富贵’。”

实际上，开会讨论的并非仅仅冯泽瑞所在的这一家公司。经济导报记者在调查中了解到，大多数开发商在新政出台后都进行了紧急部署。

据了解，当前开发商的任务重心还是去库存，对于政策带来的热度提升，开发商显然是乐见的，并且还要借机进行促销。

“现在还是买方市场，而且各大项目竞争激烈，你不进行促销无异于将客户推向别的项目。”徐兴智表示。

“现在我们只能宣传首付比例和公积金贷款利率，住房商业贷款下限的情况只能等银行的消息。”吴飞说，“目前银行方面

的反馈是，需要5月20日之后，人民银行济南分行明确济南地区房贷利率的下限。”

“不排除济南的房贷利率下限继续调整，下一步，首套房房贷利率很有可能突破3.5%。”济南市房地产业协会执行副会长李刚表示，房贷利率进一步下降，首套房房贷利率将接近过去公积金贷款利率，降至历史最低点，有利于缓解购房者还贷压力。

而在冯泽瑞看来，济南的首套房房贷利率有可能降至3.45%左右。

经济导报记者在调查中发现，部分楼盘的售楼处已经开始宣传新政内容，打出“重磅利好”消息，来咨询看房的人较以往有所增加，还有外地人赶来看房

“青岛在4月份将首套房贷的利率下调至3.45%，烟台的首套房贷利率为3.55%，济宁则是3.6%。”冯泽瑞表示，“我判断济南的房贷利率很有可能调至3.45%，甚至更低。”

受访的业内人士指出，政策的出台，将对房地产市场产生重要影响，有利于推动房地产市场的平稳健康发展。“从实际情况看，购房者的热情全部激活尚需一段时间，等政策逐步落地，楼市也将逐步回暖。”徐兴智表示。

山东16市公积金贷款政策汇总

城市	最高额度(万元)	首套房与二套房	多孩家庭
济南	100	两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度80万元。	最高贷款额度按家庭当期最高贷款限额上浮25%。
青岛	115	双缴存职工家庭最高贷款额度为80万元。	住房公积金贷款额度可上浮20%。
淄博	80	夫妻双方均连续正常缴存住房公积金的，首套房最高贷款额度80万元。	执行最高额度上浮20%的优惠政策。
枣庄	80	贷款职工家庭夫妻双方正常缴存住房公积金最高贷款额度80万元。	最高贷款额度上浮20%。
东营	60	两人缴存住房公积金贷款额度最高60万元。	最高贷款额度增加到80万元。
烟台	100	住房公积金个人住房贷款最高额度80万元。	住房公积金个人住房贷款最高额度为100万元。
潍坊	170	住房公积金最高贷款额度上限80万元。	最高贷款额度上限100万元。
济宁	100	住房公积金贷款最高额度90万元。	住房公积金贷款最高额度100万元。
泰安	100	借款人夫妻双方符合贷款条件的，最高贷款额度为80万元。	住房公积金最高贷款额度为100万元。
威海	80	符合申贷条件的双职工家庭，最高可以申请80万元贷款。	最高贷款额度提高10万元。
聊城	60	双职工缴存家庭最高贷款额度60万元。	最高贷款额度上浮10%。
日照	100	缴存职工及配偶双方满足贷款条件的，最高贷款额度80万元。	最高贷款额度100万元。
滨州	80	贷款职工夫妻双方正常缴存的，最高贷款额度80万元。	最高贷款额度上浮20%。
德州	70	夫妻双方缴纳公积金的，最高贷款额度为70万元。	在原有最高贷款额度的基础上增加15万元。
临沂	110	双职工贷款额度最高上限90万元。	双职工二孩家庭最高贷款额度100万元、三孩及以上家庭最高贷款额度110万元。
菏泽	72	夫妻双方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为70万元。	最高贷款额度提高10万元。

（数据来源：海报新闻）

新闻同期声

<<上接1版

经济导报记者注意到，5月15日，新风光举行了业绩说明会。在此次说明会上，新风光方面介绍，公司今年第一季度利润增幅超出预期，主要原因是SVG(动态无功补偿装置)产品营业收入快速增长，其中一部分来自去年第四季度订单的确认收入；另一部分是销售结构的调整，小功率的SVG需求比较明显，盈利能力强于大功率机型。

据悉，2024年第一季度，公司实现营业收入2.93亿元，同比增长36.63%；实现净利润3947.10万元，同比增长91.58%。

今年3月，工业和信息化部公示了第八批全国制造业单项冠军企业名单，新风光以其SVG产品成功入围。

“新风光的SVG产品竞争力位于行业第一梯队。SVG产品非常考验企业的技术创新、成本控制能力，行业竞争也比较激烈，近年已经有两家同行业企业退出SVG产品市场。”一位接近新风光的知情人士告诉经济导报记者。

在上述业绩说明会上，新风光

称，海外市场和储能市场是公司未来重点培育的两个市场。目前，公司已经成立了海外事业部，拓展了海外直销和海外代理两个渠道，未来主要发展海外的当地代理和海外客户。

此外，公司在2022年已经开始布局高端市场和一些细分领域，在高端大功率市场，相关新产品已成功应用；在细分市场，比如永磁电机同步改造或者同步替换，高速电机、橡胶行业的密炼机等专机类的细分领域，今后也将有不错的增量。今年，公司变频器产品的签单目标是4亿元左右，同比有望增长15%至20%。

“公司将以现有产品、品牌、渠道、技术优势为依托，进一步整合上下游资源，加大研发投入，持续提升经营业绩。”新风光有关人士表示，公司将在行业内不断深耕，通过电力电子设备将能源领域的发、输、变、配等环节联结在一起。公司争取不断扩大市场份额，积极开拓国际市场，成为国内一流、国际知名的电力电子设备供应商。

一揽子房地产金融新政出台

5月17日，中国人民银行发布了一系列重要的房地产金融政策调整措施，涉及个人住房公积金贷款利率、商业性个人住房贷款利率政策以及个人住房贷款最低首付比例三个方面。

根据中国人民银行的通知，自2024年5月18日起，下调

个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

取消全国层面首套住房和

二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套房商业性个人住房贷款最低利率下限。

中国人民银行、国家金融监督管理总局还宣布，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。

（刘勇）

4月青岛、烟台和济宁已阶段性取消首套房商贷利率下限

4月24日，人民银行山东省分行发布一季度山东省金融统计数据。自2024年4月1日起，青岛、烟台和济宁市已阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。这次调整是由于当地新建商品住宅销售价格同比和环比连续3个月下降，已达

到新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整条件，符合中国人民银行、原中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的有关规定。

据了解，此次取消首套

住房个人住房贷款利率下限后，商业银行首套房利率水平保持下行。其中，青岛市部分银行新发放首套房利率下降至LPR-50BP水平，即3.45%；济宁市部分银行新发放首套房利率下降至LPR-40BP，即3.55%；烟台市部分银行新发

放首套房利率下降至LPR-35BP水平，即3.6%。2024年3月份，全省新发放首套住房个人住房贷款利率为3.75%，同比下降39个BP；4月份，青岛市、烟台市和济宁市首套房利率水平进一步下降。

（王新蕾）