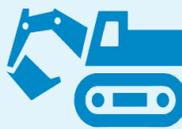


《2024年烟台市住房发展年度计划》公示

今年全市将供应保障性住房2109套

年内新开工商品住宅3.5万套,计划销售5.6万套



着眼今年烟台住房发展,《计划》提出,今年市区住宅用地计划供应601.476公顷,其中商品住宅用地580.5332公顷,其他住宅用地20.9428公顷。全市商品住房计划新开工建筑面积约396万平方米,约3.5万套。计划批准预售和现房商品住房3.7万套、建筑面积约450万平方米。计划销售商品住房5.6万套,建筑面积700万平方米。



未来3年,烟台将谋划布局80个高品质住宅项目,开发规模1300余万平方米,其中2024年启动实施28个项目,开发规模近500万平方米。在项目类型上,实现保障房、刚需房、人才定制房、改善类住房全覆盖;在区域分布上,实现14个区市全覆盖。



今年,全市计划新增住房供应总量约4.6万套,面积500万平方米。其中,商品住房供应约3.7万套,面积450万平方米,占比约80%;保障性住房供应约0.9万套,面积50万平方米,占比约20%。为解决更多“住房难”群体安居需求,《计划》提出,今年全市(配租型)保障性住房计划新开工建筑面积约9.58万平方米、约2109套。户型面积以70平方米为主,最大不超过90平方米。



按照《计划》,今年全市将启动6个保障性住房建设重点项目,分别位于莱山区、福山区和牟平区。《计划》预计2024年全市新增住房需求6万套,新投用人才公寓2000套以上。

今年,全市商品住房计划新开工建筑面积约396万平方米,约3.5万套;计划销售商品住房5.6万套,建筑面积700万平方米;筹集保障性住房建筑面积2109套,进一步缓解新市民、青年人的住房困难问题……昨日,《2024年烟台市住房发展年度计划》(以下简称《计划》)正式公示,坚持“房住不炒”的同时,从供需两端发力解决结构性矛盾,形成符合烟台实际、适应不同收入水平居民家庭支付能力的住房市场和住房保障两个体系,更好满足购房者合理住房需求。

6个重点保障房项目 解决新市民“住房难”

着眼于今年烟台住房发展,《计划》提出,今年市区住宅用地计划供应601.476公顷,其中商品住宅用地580.5332公顷,其他住宅用地20.9428公顷。全市商品住房计划新开工建筑面积约396万平方米,约3.5万套。计划批准预售和现房商品住房3.7万套,建筑面积约450万平方米。计划销售商品住房5.6万套,建筑面积700万平方米。

未来3年,烟台将谋划布局80个高品质住宅项目,开发规模1300余万平方米,其中2024年启动实施28个项目,开发规模近500万平方米。在项目类型上,实现保障房、刚需房、人才定制房、改善类住房全覆盖;在区域分布上,实现14个区市全覆盖。

《计划》对住房供给结构进行优化。今年,全市计划新增住房供应总量约4.6万套,面积500万平方米。其中,商品住房供应约3.7万套,面积450万平方米,占比约80%;保障性住房供应约0.9万套,面积50万平方米,占比约20%。为解决更多“住房难”群体安居需求,《计划》提出,今年全市(配租型)保障性住房计划新开工建筑面积约9.58万平方米,约2109套。户型面积以70平方米为主,最大不超过90平方米。

按照《计划》,今年全市将启动6个保障性住房建设重点项目,分别位于莱山区、福山区和牟平区。其中,创明北方锂电池数字化工程位于福山区高镇镇横二路以南、东兴磁材以西、磁阳路以北,计划建设100套;潍柴弗迪电池项目位于福山区磁阳路北、东泽路西,计划建设800套;正大智慧位于莱山区山海路以西,凤凰大街以南的智谷地块内,计划建设202套;新天地都市广场位于莱山区迎春大街402号,计划建设187套;鲁商三

滩1号A地块位于莱山区金滩东路以南,观海路以西,计划建设748套;龙湖冠寓保障性租赁住房项目位于牟平区滨海东路601号,计划建设72套。

高中低段租租住房需求 均得到满足

去年,烟台商品销售面积达957万平方米,同比增长2.9%、增速名列全省第4;房地产税收72.08亿元,同比增长3.03%;规模以上房地产企业增至728家,规模以上服务业房地产企业增至94家,从业人数同比增加6.3%;整体与全市经济发展趋势相匹配。今年,烟台市住房建设与发展,如何与全市经济社会发展趋势相适应?

按照《计划》,今年,房地产对经济增长和财政收入的贡献度继续稳定,相关部门将做好“保交楼、保民生、保稳定”,在防范房地产市场风险的基础上,建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制,提振市场信心,促进住宅用地市场回暖,支持刚性和改善性住房需求,促进住房消费健康发展,贯彻落实税收支持政策,支持探索财政补贴政策,实施更加积极宽松的落户政策,探索适当放宽准入条件,加强购房需求对接,提升居民购房便利度和居住品质。

与往年不同,今年《计划》强调了住房与人口变化趋势相适应。记者了解到,烟台市“七普”人口为710.2万,相比“六普”增加13.39万,增长率1.92%,年平均增长率为0.19%;市区常住人口为270.11万人,与十年前的222.77万相比,增加了47.34万。其中,开发区和福山两区人口增加超过30万,显示出强大的人口吸引力。2023年在烟新就业本科以上学历大学生数量达到4.3万人。全市产业人才近十年新增73.4万人,其中外来产业人才占比34%,自有住房持有率不足60%。

综合预测新增人口购房、存量人口改善性购房、城市更新等带来的住房需求,《计划》预计2024年全市新增住房需求6万套,新投用人才公寓2000套以上。根据烟台目前人口总量和结构特征,健全多层次、多元化的住房供应体系,针对不同人群住房需求,构建“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房供应体系,从租赁和购买两方面提高住房的可负担性,满足不同收入水平居民家庭的住房需求。推进“青年优居计划”,提供多层次住房产品,更好解决青年人、新市民的住房问题。以产城融合优化住房空间布局,针对

产业人口集中的区域加大优质项目供给。

70个“白名单”地产项目 将享有授信绿色通道

市民买房如何尽享政策优惠,不踩坑不踩雷?房地产开发企业如何实现健康发展?在住房政策规划方面,《计划》同样干货满满。今年3月,烟台发放购房消费券4000张,补贴达2000万元。全面落实购房退税政策。在烟出售自有住房并在现住房出售1年内重新在烟购买住房的纳税人,可按规定申请退还出售现住房已缴纳的个人所得税。政策有效期至2025年12月31日。落实个人住房公积金贷款最高额度提高至80万元,符合条件的高层次人才和二孩、三孩家庭最高提升至100万元。

着眼满足房地产项目合理融资需求,《计划》提出建立房地产融资协调机制,定期确定可以给予融资支持的房地产项目名单,向金融机构推送,并建立授信绿色通道,满足合理融资需求。对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目,不盲目抽贷、断贷、压贷。今年计划报送“白名单”项目70个以上,融资需求超120亿元。

调整首套房认定标准,全面落实“认房不认贷”政策;落实差异化信贷政策,全市统一执行首套住房商业性个人住房贷款首付比例不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款

黄渤海新区发放558万元购房契税补贴

本报讯(YMG全媒体记者 杨健)近日,黄渤海新区再发新一批购房契税补贴。本批次发放的为2023年7月至12月提交申请、经审查符合要求的购房人,共发放543人次、558万余元。

购房契税补贴按照受理时间先后顺序,采取分批集中发放,原则上每季度发放一次,本年度未发放的,将安排下一年度发放。自2023年3月至2024年3月底,黄渤海新区共受理补贴申请3635人次,补贴资金30959613.30元,已发放补贴2710人次、发放补贴资金21251646.81元。黄渤海新区建设交通局提醒市民,购房契税补贴政策要求自2022年11月1日起至2023年6月30日止,在开发区范围内购买新建商品住宅和二手住宅,且在2024年6月30日前足额缴纳契税的购房者方可申请,申请截止日期为2024年12月31日。请符合要求的购房者尽快足额缴纳契税,并在期限内提交申请,以免错过补贴时机。

首付比例不低于30%;自2024年4月1日起,阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,切实降低群众购房负担;充分发挥经营性物业贷款作用。房地产企业可利用自身拥有的符合条件的商业性房地产,向商业银行申请经营性物业贷款。

《计划》提出建立健全住房租赁金融支持体系,通过商业银行发放住房租赁开发建设贷款、经营性贷款、团体购房贷款等形式,支持房地产开发企业、专业化规模化住房租赁企业、符合条件的企事业单位等批量购买、改建存量闲置房屋用作市场性和保障性长期租赁住房。符合保障性租赁住房条件的,住房租赁企业可按照规定享受增值税、房产税、城市基础设施配套费等税费优惠。

在土地供给方面,烟台将继续优化土地供应和住房产品供给。根据房地产市场供需状况,合理制定土地供应计划,适度超前完善拟供应地块配套设施,提升土地价值,提高拍卖成功率,稳定市场预期。增加优质地块供应,合理确定规划和建设条件,满足改善性住房需求。

为实现居者“优其居”,《计划》进一步优化高品质住宅项目开发贷政策,在授信审批、利率定价、贷款年限等方面给予优惠倾斜,贷款期限可延长至3—5年。鼓励新技术在高品质住宅中的应用,对二星级以上绿色建筑、超低能耗建筑项目,按照有关规定给予奖补支持。

YMG全媒体记者 杨健

最高100万贷款额度 住房公积金新政落地高新区

本报讯(YMG全媒体记者 信召红 通讯员 马璇)记者获悉,自烟台市住房公积金新政策实施以来,烟台市住房公积金管理中心高新区管理部不断扩大住房公积金政策知晓率,推动市民缴存使用公积金政策及贷款新政落地实施,助力市民圆梦安居。

“你好,我想查询一下我们现在公积金贷款能贷多少钱?”3月18日下午,两位年轻人来到烟台高新区政务服务中心大厅公积金窗口,咨询公积金贷款政策。

据男子表述,他老家是滨州的,去年硕士毕业后到烟台工作,近期计划在烟台购置婚房,因公积金贷款率低、还款压力小,于是到窗口咨询现行公积金贷款政策。

经过烟台市住房公积金管理中心高新区管理部工作人员查询,该男子缴纳公积金满8个月,符合公积金贷款政策,按照目前贷款政策最高可贷80万元。该男子表示,看好的房子总价约150万元,目前只能筹措首付50余万元,差距有20万元,两人表示回去商量一下。

3月27日,两人一早来到高新区政务服务中心公积金窗口办理贷款手续。4月11日,该笔公积金业务成功放款,两人成为新政策第一批受益者。

自《优化调整住房公积金相关政策的通知》施行以来,烟台市住房公积金管理中心高新区管理部已累计审批贷款43笔,比上月增长20%,切实支持职工刚性和改善型住房需求,促进辖区房地产业务良性循环和健康发展。

烟台市住房公积金管理中心高新区管理部时刻关注普通群众最关注、最急切的业务需求,立足“惠民”与“暖心”两个关键点,通过深化服务理念、创新服务模式、优化服务流程等举措,不断促进公积金窗口服务提质增效,全力保障群众办事无忧,用心用情彰显政务“温度”。

聚焦大规模设备更新 消费品以旧换新

非老旧小区加装电梯每部奖补20万元

高校部队住宅区可加装,两种以上方案供选择

今年7月起,未列入老旧小区改造范围的住宅加装电梯,可享总额20万元财政奖补,于申报后次年6月底前发放;驻烟高校、部队各种形式个人住房,符合条件也可加装电梯;鼓励单元业主采用平层入户方式,提高加装电梯的规范化程度,实现无障碍通行。近日,《烟台市既有住宅加装电梯管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)公开征求意见,《办法》拟自今年7月1日起试行,有效期至2026年6月30日。

两种以上加装方案供居民选择

住建领域设施更新是山东省以旧换新“六大工程”中的一项重要内容。近日,山东省六部门联合印发《山东省推动建筑和市政基础设施领域设备更新工作方案》,结合推进城市更新、城镇老旧小区改造,适应老龄化需求,坚持政府引导、居民自愿,综合考虑住宅结构条件、居民意愿、使用功能、安全经济等因素,统筹安排、鼓励引导推进既有住宅加装电梯。

既要确保老旧小区电梯“装得上”,更要保障远期电梯“用得好”,《办法》明确提出,加装电梯须从建筑结构安全、空间条件和居民意愿等方面开展可行性评估。对适合加装电梯的楼

栋,引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案。通过基层街道办事处、社区组织居民协商、纠纷调解、民事诉讼等方式,依法破解居民协商过程中的各项难点问题。而在“绿色通道”方面,既有住宅加装电梯作为原住宅垂直交通的一部分,由此增加的建筑面积不办理不动产登记,不需重新办理占用土地等相关手续。

《办法》丰富了居民加装电梯的选择面,相关加装电梯企业应给单元业主提供两种以上的设计方案,供业主自行选择确认。同一小区、同一类型住宅的加装电梯应遵照山东省相关标准,加装电梯附属建筑工程的色彩与风格与既有住宅相协调;在结构形式、电梯井大小、廊桥长度、退让、建筑风格等方面保持一致。

驻烟高校部队住宅区也可加装电梯

让更多老旧小区装上新电梯,无疑是解决上楼“最后一米”、完善居家养老的关键之举。根据烟台市第七次全国人口普查数据公报,全市60周岁及以上老年人人口1823487人,占总人口的25.68%,其中65周岁及以上老年人人口1287136人,占总人口的18.12%。一部可靠的电梯,不仅

是解决“悬空老人”问题、改善居住条件的有效途径,对于残障等特殊需求人群平等参与社会生活,同样具备现实意义。

哪些类型的小区,可以申请加装电梯?《办法》明确,烟台市范围内满足以下条件的既有住宅可申请加装电梯:(一)具有合法权属证明;(二)2017年4月1日之前在国有土地上依法建设并投入使用的住宅;(三)未列入未来10年内房屋征收、拆除计划;(四)四层及四层以上的,或住户人口层楼面距室外地面高度超过9米的多层业主住宅。(五)驻烟高校、部队在国有非住宅土地上依法建设的各种形式个人住房,产权单位能提供对房产使用人等有关情况的说明,且产权单位及房产使用人同意加装电梯。单元居民可自行申请,也可以书面委托原产权单位、物业公司、社区居委会、业主代表或专业代理服务公司作为其代理人代为申请。

前期建设手续不全,已经建成入住但暂时未办理不动产权证的房屋,应在补齐有关建设手续、完成房屋首次登记、办理个人不动产权证后再申请加装电梯。

在表决方式上,《办法》规定,既有住宅加装电梯,应当由该单元房屋专有部分面积占三分之二以上的业主、且人数占三分之二以上的业

主参与表决,并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主、且参与表决人数四分之三以上的业主书面签署同意意见。

电梯装好后,谁负责,谁来管?《办法》明确规定,加装电梯后,出资加装电梯的所有业主须委托物业服务企业、维护保养单位或专业公司等合法的市场主体单位作为使用单位管理电梯,不再允许业主自行管理,减少了安全隐患。

鼓励加装电梯“平层入户”无障碍通行

今年,山东省计划加装既有住宅电梯1500部,更新(改造、大修)住宅老旧电梯2000部以上。面对机遇,烟台将主推哪些加装方式,解决更多小区的“上楼难”?

《办法》鼓励单元业主采用平层入户方式,提高加装电梯的规范化程度,实现无障碍通行。平层入户方式下,加装电梯的停靠层站与既有建筑物各层楼面标高一致,从电梯停靠层站可以水平进入户内,分为外挂直平台式和侧挂侧平台式两种。其中直平台式可从住宅正面实现入户,侧平台式可从住宅侧面实现入户。

在加装电梯关键参数设计方面,《办法》规定加装电梯后的单元入口净宽度不应小于1.1米;

电梯轿厢门不小于0.8米;候梯厅深度不应小于1.5米;候梯厅或封闭连廊的外窗,与原住宅房间窗洞口的最近水平距离不应小于1.0米;平层直接进入户的,进户门位置一般为靠近电梯侧第一间房屋(卫生间除外)的最短距离处,连廊宽度不大于1.5米,且不小于1.2米。

未列入旧改每部电梯奖补20万元

加装电梯奖补是居民和施工企业最关心的问题。《办法》减轻了业主出资压力,有效解决了加装电梯单元业主的顾虑。

列入老旧小区改造范围的加装电梯项目,政府奖补资金纳入老旧小区改造项目资金统筹考虑;未列入老旧小区改造范围的加装电梯项目,每部电梯财政奖补总额为20万元,市县(区)两级财政按5:5比例共同承担。

国家或山东省另行出台加装电梯额外奖补专项资金政策的,优先使用该专项资金,不足20万元的部分由市、县(区)两级财政按5:5比例共同承担。加装电梯项目取得竣工验收意见后,每年12月30日前申报,次年6月30日前分次或一次性发放完毕。

YMG全媒体记者 杨健