



《晋江经济报》
官方微信公众号

楼市聚焦

首套房最低4.9%
房贷利率下调 晋江影响几何

日前,央行、银保监会联合下发了《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》(以下简称“通知”),明确对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。

消息一出,引起了业界和购房者的高度关注。那么,目前,在晋江,房贷利率有没有下调?对此,本报记者进行了走访调查——



利好

首套房贷利率或还可再降

根据披露的消息,央行、银保监会此次下发的通知,是为了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

通知明确,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

业界人士指出,从利率方面看,4月20日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,5年期以上LPR为4.6%,这也意味着未来各地首套房贷利率最多可降至4.4%。

按照测算,如果按贷款100万元,贷款期限为30年,以等额本息的还款方式测算,到期将少付利息约4.28万元。

调查

目前晋江最低可至4.9%

据了解,央行、银保监会下发的文件中有关于下调首套房贷利率下限的新政,其他城市的银行已经落地执行。那么,晋江各大银行是否已经执行最新的利率?

“目前,和我们合作的银行,建行、中行、工行等,商业住房贷款利率首套房最低执行4.9%,二套最低5.2%。”晋江桥南某楼盘负责人介绍,得知央行和银保监会的通知消息后,他们就与多家银行沟通。“多家银行答复,具体利率是依据晋江本地房地产市场来确定的。银行方面暂未接到上级银行调低利率的通知,目前客户受理按揭利率尚暂无变动,即5年期以上LPR4.6%相应比例的上浮。”

“我们还没接到通知,目前,执行的利率还是以4.6%的基准利率上浮,商业住房贷款首套利率5.15%,二套房是5.25%。”晋江一家股份制银行负责信贷的工作人员介绍。

“对比去年下半年,首套房最低可以做到4.9%,已经下调了很多。”业内人士表示,利率下调,对购房者来说,意味着每个月的月供压力减轻了。

业内人士表示,目前,个人住房贷款利率遵循“全国+地方+银行”三层确定机制。在全国统一的贷款利率下限基础上,地方层面,由人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限调整方向,可选择跟随全国下限下调,也可保持不动或适度上调,维持区域房地产市场稳定。“不排除泉州银行跟进,执行首套房最低利率4.4%的政策。”

影响

进一步提振市场信心

根据通知,此次政策调整主要针对新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。

也就是说,如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通自住房时,利息支出会有所减少。

另外,对于大多数已经在还房贷的购房者来说,此次调整影响并不大。“此次调整,针对的是新增客户,而存量客户的房贷利率只会随LPR利率浮动。”晋江某股份制银行信贷工作人员介绍,比如,此前你的房贷利率是LPR上浮30个基点,不管此次政策如何调整,你的房贷利率浮动比例不变。

那么,新政如果落地,对晋江房地产市场将产生什么样的影响?

“此次房地产市场利率下限调整可以降低刚需和改善性住房的资金成本,从而激发购买需要。”业界人士表示,如果政策能在晋江落地,对于恢复整个楼市信心的信号意义更为明显。

资讯

今年前四月
全国商品房销售面积
同比下降20.9%

本报讯 日前,国家统计局发布数据,今年1-4月份,全国商品房销售面积39768万平方米,同比下降20.9%。

其中,住宅销售面积下降25.4%。商品房销售额37789亿元,下降29.5%;其中,住宅销售额下降32.2%。

4月末,商品房待售面积55735万平方米,同比增长8.4%。其中,住宅待售面积增长14.8%。

数据显示,1-4月份,全国房地产开发投资39154亿元,同比下降2.7%;其中,住宅投资29527亿元,下降2.1%。

1-4月份,房地产开发企业房屋施工面积818588万平方米,同比持平。其中,住宅施工面积577692万平方米,同比下降0.1%。房屋新开工面积39739万平方米,下降26.3%。其中,住宅新开工面积28877万平方米,下降28.4%。房屋竣工面积20030万平方米,下降11.9%。其中,住宅竣工面积14662万平方米,下降11.4%。

商品房销售和待售情况方面,1-4月份,商品房销售面积39768万平方米,同比下降20.9%;其中,住宅销售面积下降25.4%。商品房销售额37789亿元,下降29.5%;其中,住宅销售额下降32.2%。

4月末,商品房待售面积55735万平方米,同比增长8.4%。其中,住宅待售面积增长14.8%。

数据还显示,1-4月份,房地产开发企业到位资金48522亿元,同比下降23.6%。其中,国内贷款6837亿元,下降24.4%;利用外资38亿元,增长129.4%;自筹资金16271亿元,下降5.2%;定金及预收款15357亿元,下降37.0%;个人按揭贷款8037亿元,下降25.1%。

晋东新区纯新盘
豪苑华庭认筹启动

本报讯 记者获悉,位于晋江晋东新区的纯新盘豪苑华庭已于5月18日9:00启动认筹,截止时间为5月20日17:00。

根据豪苑华庭的认筹方案显示,此次推出的住宅房源共有4栋,共155套。其中,晋江市优秀人才刚需房源10%,16套;剩余90%房源(共139套),按60%比例配比刚需房源销售给刚需认筹购房家庭,按40%比例配比非刚需房源销售给符合购房条件的购房家庭。

据了解,豪苑华庭土地面积约10149平方米,规划总建筑面积约55933平方米,将打造晋江高品质住宅社区。项目规划四栋8~15层低密住宅及沿街商业、1栋办公楼。其中,住宅面积18587平方米,共155套,沿街商业面积1553平方米。主力户型为建筑面积98~135平方米三至四房。

2020年8月,个人买家竞得该项目地块。根据拍卖公告,该项目建成后商品住宅毛坯最高销售均价为9346元/平方米。

天骏·康城学府
产品信息公开

本报讯 日前,位于晋江晋东新区的纯新盘——天骏·康城学府揭开神秘面纱,相关规划、效果图和户型图曝光。

根据其官微显示的信息,该项目由天骏地产投资开发,新中式风格,共有7栋,主力产品为建筑面积100~138平方米三至四房。一梯两户,南北通透,明厨明卫,二至三开间朝南设计。另外,户型中最宽约8.8米南向阳台,可以看到整体园林景观。

在园林景观方面,天骏·康城学府将打造晋东繁华都市“生态公园家”,社区拥五维景观园林。同时,园林内设全龄运动配套儿童乐园、迷你书吧、运动区会客厅等。

据了解,去年11月24日,福建育才投资有限公司竞得该项目地块,商品住宅毛坯最高销售均价为13775元/平方米。资料显示,该项目总建筑面积约42818.02平方米,占地面积约14408平方米,容积率约2.099,绿地率约40%,规划7栋纯板式小洋房,总户数约261套,预计将于近期入市。

龙湖集团：
再登《福布斯》
全球企业2000强
连续12年上榜

本报讯 日前,《福布斯》发布“2022全球企业2000强”榜单,龙湖集团控股有限公司(以下简称“龙湖集团”)凭借在2021年营业收入、利润、资产、市值等多项指标的稳健增长,位居榜单第242位,实现连续12年上榜。

面对充满挑战与不确定的市场环境,龙湖集团坚持朴素的生意逻辑与底线思维,持续拓宽业务围栏,且保持稳健高质量增长态势。

根据披露数据,2021年,龙湖集团实现营业收入2233.8亿元,同比增长21.0%;归属于股东的核心净利润224.4亿元,同比增长20.1%;经营性收入188亿元,较去年增长39%。截至2021年12月底,龙湖集团总资产8757亿元,总市值2229亿港元,年纳税总额约280亿元。

本版由本报记者陈青松采写

紫帽片区新品房源入市
片区多项利好释放

作为晋江重点发展的新区之一,近年来,紫帽片区的发展备受瞩目。清华附中晋江学校开办招生,紫湖郊野公园项目加速推进,安踏全球研发基地落户……区域配套的不断完善,提升了区域的人气度,片区整体价值进一步提升。

记者了解到,目前,紫帽片区的红盘,晋博坊·甲第的热销受到了业界和购房者的广泛关注。特别是在泉州当下的楼市,该楼盘的热销被业界誉为“现象级热销”。在两开两罄之后,该项目三期新品正在认筹。

根据《晋江市城市总体规划(2010-2030)修编》发展远景,未来紫帽将纳入泉州中心城区规划部分,共同构建环泉州湾大都市区。当前,紫帽加速片区改造建设进程,抢先机、开新局,高质量建设“生态小镇、度假胜地、教育高地、宜居宜业”新紫帽。

“现象级热销”提振市场

晋博坊·甲第是由晋江文旅集团下属子公司晋江新丝路文旅实业有限公司(以下简称“新丝路实业公司”)投资开发建设。项目一落地就受到社会各界的关注。

资料显示,晋博坊·甲第定位为刚需住宅区,是晋江市重点项目,是晋江文旅集团传承创新“晋江经验”,献礼晋江突破潮流的标志性作品。

记者了解到,晋博坊·甲第是新丝路实业公司继晋文坊之后开发的第二个商住项目。今年1月23日,该项目一期开盘销售,创下1.75亿元的热销佳绩;2月19日,二期加推,再续辉煌,热销1.23亿元。来自第三方的统计数据 displays,今年1月至2月,晋博坊·甲第荣登晋江住宅成交销售面积、套数和金额TOP1的“三冠王”。在当下泉州楼市调整期,两开两罄被业界誉为“现象级热销”。目前该项目三期新

品已于5月1日启动认筹,主力产品为建筑面积90~115平方米三至四房,将于5月20日18:00截止。

晋博坊·甲第热销的背后,是客户对于片区及项目品质的高度认可。“我看中的是紫帽片区未来的发展。”购房者蔡先生说,该项目亮相后,他就持续关注。等到一期开盘,他就迫不及待地出手了。“这里的环境很吸引我,不仅有紫帽山,还有未来的紫湖郊野公园。”购房者李小姐看中的是离名校很近。“买房前我还特意去看了清华附中晋江学校,学校建设得很美,而且离这个项目很近,孩子去学校读书,走路只要四五分钟,非常方便。”

在业界人士看来,晋博坊·甲第热销不仅表明购房者对该项目品质及紫帽片区未来发展的看好,更提振了晋江房地产市场的信心。

片区多项利好释放

今年3月,紫帽片区利好进一步释放。晋江与清华大学附属中学正式签订区域教育质量提升战略合作协议,标志着校地双方教育合作将开启崭新篇章,也标志着泉州、晋江教育向优质均衡发展又迈出重要一步。

资料显示,清华附中晋江学校占地约430亩,建筑面积22万平方米,总投资16.9亿元。项目背靠风景秀丽的紫帽山景区,毗邻大垵溪,附近将配套高端文旅、研学、康养、商贸等项目,环境优美,交通便捷,位置极佳。学校办学性质为小学、初中、高中十二年一贯制公办学校,学校办学规模共108个班级,其中小学、初中、高中各36班。

记者了解到,清华附中晋江学校项目已于2020年1月2日正式开工建设。2020年秋季小学一年级开始招生,2021年秋季初中开始招生。预计今年秋季,高

中开始招生

清华附中晋江学校的开办招生,不仅完善了区域的教育配套,更提升了晋江教育发展水平。今后,片区内越来越多的学生,在家门口就可以上名校。

值得一提的是,未来紫帽将放大晋江学校优质教育资源牵引效应,吸引更多优质项目落地。优化全镇教育布局,建设全国青少年足球训练基地,打造紫星研学基地,推进安踏全球研发基地建设,提升片区整体价值。同时,坚持“保护为主、生态为先”的理念,高起点做好规划,以紫帽山生态保护利用为契机,加快山体修护、水系治理、植被复绿以及基础设施配套,加速推进紫湖郊野公园等景区项目建设,加速片区改造建设进程,抢先机、开新局,高质量建设“生态小镇、度假胜地、教育高地、宜居宜业”新紫帽。

