



楼市聚焦

晋江部分银行下调房贷利率 首套房降至4.25%

房贷利率的调整,牵动着广大置业者的神经。

最近,楼市利好政策频传,先是首套商业性个人住房贷款利率参考标准下调20个基点,随后,5年期以上LPR下调15个基点至4.45%,创历史最大降幅。

那么,房贷利率下调的政策在晋江落地了吗?对购房者有何影响?这一政策对楼市将有哪些影响?

利好

5年期LPR再次下调

在购房者的期盼下,4月份,贷款市场报价利率(LPR)迎来了调整。根据中国人民银行4月20日授权全国银行间同业拆借中心公布的数据,1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.6%,与上月持平。

紧随其后,连续出台重磅房贷政策令人惊喜连连。5月15日,央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,提出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。各城市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。

最新的LPR在5月20日公布。当天,央行授权全国银行间同业拆借中心公布,5年期LPR由4.6%下调15个基点至4.45%,这是在LPR捆绑房贷利率后降幅最大的一次。

业界人士表示,叠加5月15日出台的政策,意味着首套房贷利率最低可以降到4.25%。

调查

晋江首套房最低降至4.25%

据了解,目前,包括天津、郑州、南通、青岛、济南等多地银行迅速做出反应,首套房贷利率已降至4.25%。

那么,银行利率下调在晋江是否落地?“目前,建设银行已经通知了,从6月1日起,该行商业住房贷款5年期以上首套可以做到4.65%、二套5.05%。”晋江某项目负责对接银行的工作人员介绍,项目对接的几大国有银行,大体的利率差不多。“对比前两个月,利率降了不少。之前,首套房最低的利率为4.9%。”

“目前我行新发放的首套房贷利率最低可以做到4.25%,不过需要客户征信审核通过,并且为首次购房。”晋江一家股份制银行的工作人员介绍,他们已经接到上级银行的通知,目前央行的利率调整政策已经在泉州落地。

“首套房利率要区分是一手房还是二手房。”兴业银行晋江支行负责信贷的工作人员介绍,一手房利率最低为4.85%,二手房可以做到4.45%。如果二套房,一手和二手的最低可以做到5.05%。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

什么是住房公积金贴息贷款?

目前,泉州市住房公积金管理中心推出利用商业银行信贷资金发放个人住房公积金贴息贷款(以下简称“贴息贷款”)。

那么,什么是贴息贷款?公积金缴存职工如何办理呢?



贴息贷款是什么

所谓“贴息贷款”,是指在住房公积金资金流动性紧张情况下,由住房公积金贷款业务受委托银行(以下简称“受托银行”)按照泉州市住房公积金管理中心审批的个人住房公积金贷款额度,以住房公积金贷款利率向借款人发放商业性个人住房贷款,因商业贷款利率与住房公积金贷款利率之间所产生的利差,由公积金中心向受托银行补贴的贷款

如何办理贴息贷款

那么,公积金缴存职工如何办理贴息贷款呢?

据了解,同时符合公积金贷款条件和商业性个人住房贷款条件的职工,就可办理贴息贷款。

具体办理流程为:(一)借款人向公积金中心提出贴息贷款申请;(二)公积金中心和受托银行做出贷款审批决定,并通知借款申请人;(三)借款人与受托银行签订借款合同及借款合同补充协议;(四)受托银行自取得抵押登记手续之日起五个工作日内发放贷款;(五)借款人按照借款合同约定偿还贷款本息;(六)公积金中心与受托银

方式。

据了解,推出这项业务,旨在充分发挥住房公积金制度作用,有效缓解住房公积金资金流动性紧张压力,支持合理购房信贷需求,维护住房公积金缴存职工享受住房公积金贷款权利。

根据泉州市住房公积金管理中心发布的实施意见,当全市住房公积金贷款余额与住房公积金缴存余额之比,即个贷使用率连续三

个月超过95%(不含)时,公积金中心可启动贴息贷款机制。当个贷使用率连续三个月低于85%(不含)时,公积金中心可启动贴息贷款转回机制,根据资金情况分批将未结清的贴息贷款转为住房公积金贷款。

数据显示,2021年,发放公转商贴息贷款2110笔98694.6万元,当年贴息总额7937.84万元。2021年末,累计发放公转商贴息贷款12806笔585699.4万元,累计贴息14994.16万元。

逾期期间的已贴息款项;(四)借款人2年内累计9期以上(含9期)未还贷款本息的,公积金中心有权依法向借款人追偿逾期未还款当期的已贴息款项;(五)抵押房屋被有关司法机关依法限制、处置的;(六)借款人违反借款合同约定被受托银行向人民法院提起诉讼的;(七)借款人(含共同借款人)在贴息贷款发放后,停止缴交住房公积金连续12个月或累计15个月的。

此外,贴息贷款可采用等额本息或等额本金还款方式。办理贴息贷款的职工,可在贷款期限内每年提取一次公积金用于偿还贷款本息,也可办理住房公积金逐月提取还贷业务。

观察

进一步拉动刚需和改善型需求

根据银行贷款利率调整机制,此次5年期以上LPR下降后,中长期贷款利率尤其是按揭贷款利率将迎来下调。

业内人士表示,5年期以上LPR调降信号意义重大,旨在降低居民债务负担,刺激固定资产投资,恢复购房和消费需求。

“5年期以上LPR下行,有助于落实相关会议精神,支持刚需和改善

性住房需求,减轻居民房贷利息压力,稳定投资、消费和宏观经济基本盘,促进房地产市场平稳健康发展。”也有业内人士表示。

业内人士预测,对二三四线城市来说,近期针对房地产市场的“定向降息”,预计会在短期内对楼市成交带来一定提振效果,特别在一些已经取消或放松限购、限贷、限售等措施的热点城市。

延伸阅读

机构:预计下半年进入量增价稳阶段

日前,贝壳研究院发布监测显示,5月份全国二手房市场活跃度底部修复。

数据显示,5月份,全国50个城市中超八成城市成交量环比增长,其中长三角和东北区域重点城市二手房成交量环比回升较快,沈阳、长春、哈尔滨及苏州、无锡、徐州等成交量环比增速均超过100%。这些城市二手房市场在4月受到疫情重创而低位运行,5月随着疫情逐渐缓解及城市内宽松调控政策作用而有所修复。

此外,5月份,客户看房活跃度提高,50城二手房带看客户量环比增长8%。分城市看,哈尔滨

及沈阳等城市新增带看量增长幅度较大。代表市场预期的二手房景气指数由上月的18回升至20的临界线。东莞、济南、佛山、无锡及嘉兴等城市市场预期复苏比较快。

另一个现象是,二手房供应显著增加。50城二手房新增挂牌房源量环比增长12%。东莞5月二手房新增挂牌量环比增长约30%,苏州5月二手房新增挂牌量超过4月的2倍,南京、徐州5月环比增长超过50%。

贝壳研究院分析认为,目前市场仍处于底部,成交量已经出现了复苏,预计在下半年将进入量增价稳阶段。

资讯

4月泉州二手房价格 同比下跌1.5%

本报讯 日前,国家统计局公布2022年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,今年4月份,泉州二手房住宅销售价格同比下跌1.5%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,4月,泉州同比上涨0.5%,环比下降0.2%。厦门同比上涨1%,环比下跌0.5%;福州同比上涨0.4%,环比下跌0.6%。

二手住宅方面,4月份,泉州同比下跌1.5%,环比下跌0.6%。福州同比下跌0.7%,环比上涨0.3%;厦门同比与去年持平,环比上涨0.2%。

分面积段看,4月份,泉州144平方米及以上同比上涨幅度最大,为0.5%。环比下跌0.2%;90平方米及以下同比上涨0.2%,环比下跌0.1%;90平方米至144平方米同比上涨0.5%,环比下跌0.3%。

从数据分析,4月份商品住宅销售价格同比继续走低。对此,国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读,4月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有47个和50个,比上月分别增加9个和5个。此外,4月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有39个和56个,比上月分别增加10个和9个。4月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和2.4%,涨幅比上月均回落0.4个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.0%,涨幅比上月回落0.6个百分点;二手住宅销售价格同比下降1.0%,降幅比上月扩大0.8个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.5%和2.5%,降幅比上月分别扩大0.9和0.6个百分点。

龙湖·春江天越 刚需人才房源公示

本报讯 记者获悉,根据聚才网显示,位于晋江桥南片区的纯新盘龙湖·春江天越刚需人才房源已经公示。

据了解,此次公示的刚需人才房源共有50套,户型为建筑面积107~120平方米的三至四房,价格12800~15900元/平方米。

龙湖·春江天越地处泉安北路与池峰路的交会处。由世界500强、中国房地产综合实力TOP10的龙湖集团开发建设。项目总占地约25743平方米,总建筑面积约88382平方米,规划了7栋9~18F高层住宅及少量住宅底商,总户数仅493户。住宅产品面积段集中在126~143平方米。

据了解,今年1月7日,龙湖以总价5.37亿元竞得位于桥南板块的春江天越地块,成交楼面价约8023元/平方米。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14486元/平方米。

中南建设: 前四月销售211.9亿元

本报讯 日前,中南建设发布4月经营情况。4月,该公司实现合同销售金额48.7亿元,销售面积39.5万平方米。

数据显示,今年前4个月,中南建设累计销售211.9亿元,销售面积169.1万平方米。

4月,中南建设新承接(中标)项目17个,预计合同总金额3.4亿元。1至4月新承接(中标)项目预计合同总金额13亿元,同比减少86.8%。此前,中南建设相关负责人在2021年业绩会上表示,针对市场调整,去年公司即逐步放慢了投资和施工。2021年公司新增项目45个,规划建筑面积合计752.0万平方米,同比减少50.6%。新增项目平均地价约3837元/平方米,同比下降23.5%。

数据显示,2021年公司实现新开工面积989.3万平方米,同比减少27.1%,完成竣工面积1020.4万平方米,同比减少24.4%。

世茂集团: 前四月销售281.5亿元

本报讯 日前,世茂集团发布2022年4月未经审核营运数据。

数据显示,今年1至4月,世茂集团累计合约销售总额约为281.5亿元,累计合约销售总面积约为173.73万平方米,平均销售价格为每平方米16204元。

2022年4月,世茂集团实现合约销售额约为60.3亿元,合约销售面积约为37.20万平方米,平均销售价格为每平方米16220元。