



楼市聚焦

房贷利率持续下探 刚需购房成本降至新低

进入下半年，楼市利好消息不断释放，其中，房贷利率持续下探格外引人关注。

日前，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4.45%。1年期LPR和5年期以上LPR均与上个月保持一致。这个结果，也在分析人士的预期之内。

记者走访市场发现，目前，晋江已有多家银行首套房贷利率最低4.25%。

业界人士表示，随着房贷利率持续下探，低利率、低首付从实质上降低购房成本，有助于购房需求释放，利好市场修复。



消息 | 7月LPR与上月持平

20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期LPR：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%，均与上月持平。

据了解，LPR报价在中期借贷便利(MLF)基础上加点形成。

业界人士表示，7月MLF利率保持不变，市场也普遍预期LPR报价不会调整。

对于LPR未作调整的原因，贝壳研究院市场分析师刘丽杰分析称，7月中旬借貸便利(MLF)等量平价续作意味着当前

市场流动性合理充裕。央行货币政策司司长邹澜在近期国务院新闻办公室召开的发布会上表示，目前流动性保持在合理充裕还略微偏多的水平上。

MLF利率保持不变，意味着当月LPR的定价基础没有发生改变。

对于购房者来说，5年期以上LPR关系到月供还款多少。

对此，有分析人士表示，房贷利率下限下调、五年期以上LPR下调等因素影响，客观上使得房贷利率进入下降通道。

走访 | 晋江首套最低降至4.25%

记者了解到，目前，晋江已有多家银行首套房执行最低利率4.25%的政策。

“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。

“目前，多家银行首套房个人中长期住房贷款最低利率调至4.25%。”晋江房地产中介人士表

示，前不久，利率刚下调，就有不少人前来咨询。

晋江某楼盘销售负责人表示，目前，晋江不少楼盘的首套房贷利率低至4.25%，二套房最低利率为5.05%。不过，二手房的房贷利率最低只能达到4.45%。

“不过，能不能争取到最低利率，还要根据客户评级来决定。”

晋江一家国有银行的信贷工作人员介绍，每个楼盘都有合作的银行，楼盘之间也可能存在利率差异，而且受个人征信影响，每个人

获得的实际利率也不同。

观察 | 刚需购房成本降至新低

地产研究机构发布的信息显示，7月主流利率平均值首套房4.35%，二套5.07%，环比分别回落7BP和2BP，较去年最高点分别回落139BP和93BP，再创2019年以来新低。

对于购房者来说，房贷利率持续下探，意味着购房成本实质上降低。

以商业住房贷款，100万元贷款本金、选择等额本息方式还款、贷款年限30年为例，按照5

月15日以前首套房贷款利率下限4.6%计算，每月还款额约5126元，利息总额约84.55万元。按照调整后的LPR利率4.45%，叠加下调20个基点后的利率下限4.25%计算，这套住房的每月还款额约4919元，利息总额约77.08万元。

“对比去年，现在的房贷利率真的低了不少。”准备买房的市民张先生说，他有个朋友去年买房，首套房的利率是5.15%，对比今年

的利率，差了将近1%。“对于购房者来说，利率降下来了，一年也可以少还不少月供。”

那么，LPR未来是否还会再次下调？对此，业内分析人士表示，不排除LPR再次下调的可能性，但空间较为有限。“鉴于市场预估美联储在三季度加息依然会非常激进，基于货币政策工具的使用角度，央行对于通过调降LPR进行政策推进会比较谨慎。”

延伸阅读

研究机构：7月房贷利率继续下探

本报讯 日前，贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率数据：2022年7月，贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.35%，二套房利率为5.07%，环比分别较上月回落7个、2个基点；较去年最高点分别回落139BP和93BP，再创2019年以来新低。

数据显示，7月银行放款周期缩短至25天，环比下降4天。分城市来看，26城放款周期低于15天，其中长三角城市

占15城。7月30城房贷主流利率下调，至此已有74城（6月58城）房贷利率低至首套房4.25%、二套5.05%的最低利率标准。

其中合肥房贷利率本月下调幅度较大，首套房利率较上月下调78BP。

分城市线来看，三、四线城

市房贷利率同比降幅最大，首二套房利率同比降幅分别为4.14BP和93BP；一线城市房贷利率同比降幅最小，首二套房利率同比降幅仅38BP和30BP。

值得一提的是，北京以首套5.0%、二套5.5%的利率水平居全国百城房贷利率榜首。

此外，监测数据显示，百城首套房房贷最低首付比例为三成及以上的有21城，主要为直辖市及强二线城市。首套房商贷最低首付比例为两成（全部银行）的有49城，其中包括长春、哈尔滨、南昌、武汉等省会城市。整体来看，北京、上海是按揭信贷环境全国最严的城市。

资讯

上半年福建商品房销售面积同比下降10.3%

本报讯 日前，福建省统计局发布信息显示，1—6月，全省商品房销售面积3280.22万平方米，同比下降10.3%。

数据显示，上半年，福建住宅销售面积2429.67万平方米，下降19.8%。商品房销售额3491.10亿元，下降22.0%。其中，住宅销售额2880.21亿元，下降26.8%。6月末，商品房待售面积1968.55万平方米，同比增长6.3%。其中，住宅待售面积652.18万平方米，增长29.6%。

1—6月，全省房地产开发投资3147.54亿元，同比下降5.2%，增幅同比回落19.4个百分点。其中，住宅投资2340.06亿元，下降2.1%，占房地产开发投资的比重为74.3%。

1—6月，房地产开发企业房屋施工面积29835.59万平方米，同比下降6.1%。其中，住宅施工面积20189.82万平方米，下降5.2%。房屋新开工面积2172.18万平方米，下降37.7%。其中，住宅新开工面积1515.48万平方米，下降38.4%。房屋竣工面积1370.20万平方米，下降16.8%。其中，住宅竣工面积969.66万平方米，下降14.5%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—6月，房地产开发企业到位资金3418.92亿元，同比下降21.9%。其中，国内贷款354.60亿元，下降42.3%；利用外资0.17亿元，下降38.5%；自筹资金1645.78亿元，下降7.2%；定金及预收款806.42亿元，下降36.4%；个人按揭贷款448.94亿元，下降21.2%；其他资金163.00亿元，增长8.6%。

晋江“十四五”民政规划发布 加强地名命名更名管理

本报讯 日前，晋江市人民政府办公室印发了《晋江市“十四五”民政事业发展专项规划》（以下简称“规划”）。根据规划，“十四五”时期，晋江将优化行政区划设置，审慎稳妥优化行政区划设置。此外，将加强地名命名更名管理，增强地名管理的科学性，促进地名管理规范有序。

在优化行政区划设置方面，“十四五”时期，晋江将贯彻实施《行政区划管理条例》《行政区划管理条例实施办法》，着眼于服务经济社会发展，对标新型城镇化建设示范区，推进中心城区、小城镇“村改社区”和新型社区设置工作，审慎稳妥优化行政区划设置。严格执行行政区划调整审核审批程序，进一步健全完善行政区划调整专家论证、风险评估、征求意见、实地调查等工作制度，提升行政区划设置的科学性、规范性、有效性。推动对本级政府审批的行政区划调整的效果评估。

此外，晋江将着力推进地名管理和公共服务。贯彻落实《地名管理条例》，加强地名命名更名管理，增强地名管理的科学性，促进地名管理规范有序。积极推广标准地名，加强对地名使用的监督管理，引导社会各界规范使用地名。大力推进地名公共服务，拓展服务形式和内容，提升地名管理服务效能。加强地名文化遗产保护，传承和弘扬优秀传统地名文化。完善区划地名信息库，利用“互联网+”技术推动完善地名数据。加强区划地名信息的数据应用，为社会提供高效、优质、便捷的信息服务。

上半年晋江居民人均可支配收入同比增长4.5%

本报讯 日前，晋江发布的统计信息显示，上半年，晋江市居民人均可支配收入达27127元，同比增长4.5%，其中，城镇居民人均可支配收入33235元，增长3.7%；农村居民人均可支配收入16116元，增长5.9%。

在人均消费支出方面，上半年，晋江居民人均生活消费支出16377元，同比增长3.2%，其中，城镇居民人均生活消费支出18989元，增长2.3%；农村居民人均生活消费支出11712元，增长5.1%。

聚龙南山院子营销中心暨人文美学生活馆开放

本报讯 7月24日，聚龙南山院子营销中心暨人文美学生活馆正式对外开放。

步入美学营销中心内，每一个场景均融入山水气场，烟波袅袅，如临仙境。营销中心外，各项雅集活动逐渐有序展开。吉市游园恍若梦回千年盛世之景，趣观投壶雅意、体验推弓射羽、击铜钱，品尝冰糖葫芦、美味甜筒、非遗糖画……让人感受到纯粹中式艺术之美。

据了解，聚龙南山院子选址聚龙小镇1.2万亩湖山胜地，以“半山、半水、半院”的设计理念布局，打造和风院、悦云庭、归园居和泊月台四大人居组团，总建筑面积约37万平方米。该项目首推临湖地块“和风院”，首期总建筑面积约39064平方米，承袭东方院落文化的建筑形制，打造约230平方米合院、约138平方米叠墅、约123平方米洋房三大产品。

购房课堂

面积存在误差该如何处理？

进入下半年，晋江迎来“交房季”，不少业主喜提新房。不过，在交房的时候，有的业主可能会发现，房子的实际建筑面积和购买房屋时计算的建筑面积存在误差。

那么，碰到这样的情况，业主该如何处理呢？



面积误差有哪些情况？

业主可能碰到的面积误差情况，共分为两种。

业内人士介绍，一种是面积缩水，即实际建筑面积小于购买房屋时计算的建筑面积。另外一种情况是面积涨水，即实际建筑面积大于购买房屋时计算的建筑面积。

“在实际的交房过程中，存在面积误差是正常的现象。”业内人士表示，购房者比较关注的是面积缩水，特别是缩水比较严重的。

存在面积误差怎么处理？

那么，如果在交房过程中，购房者发现自己所买的房子存在面积误差，该怎么处理？

业内人士介绍，要区分两种情况

面积误差小于或等于3%。这种情况较为常见，购房者首先查看自己签订的购房合同中有没有关于面积误差处理的约定，如果合同没有约定或者约定不明的，需要按照相关规定处理。按照相关的规定，

房屋面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，买卖双方可以按照合同约定的价格据实结算多退少补，但要注意的是购房者请求解除合同的，不予支持。

“换句话说，购房者测量出来的实际建筑面积大于购买房屋时计算的建筑面积，但是误差在3%以内，购房者需要按照购买房屋时的价格补足差额；如果交房时测量出来的实际建筑面积小于购房建筑面积，但面积误差在3%以内的，则由开发商向购房者退还3%以内（含3%）部分的房价款及利息。”业内人士介绍。

另外一种情况是面积误差大于3%。“这种情况，比较少见。”业内人士介绍，面积误差大于3%，相当于建筑面积100平方米的房子，多或少了3平方米。根据相关规定，房屋面积误差比绝对值超出3%，购房者请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。

“根据相关规定，房屋面积误差比绝对值超出3%，购房者请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。”业内人士介绍。