



楼市聚焦

晋江房贷利率持续下行 首套最低4.1%

20日,最新LPR(市场贷款报价利率)出炉,5年期以上LPR为4.3%,与上个月相同,保持不变。此消息一出,引发了业界人士和购房者的广泛关注。

根据5月15日中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布的通知,结合最新发布的LPR,首套房贷利率最低可至4.1%,二套最低可至4.9%。

那么,晋江各大银行是否已经执行最新的房贷利率?房贷利率下调对于购房者会产生哪些影响?



消息

5年期以上LPR4.3%

20日,中国人民银行(下称“央行”)授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.3%。两个品种报价均与上月保持一致,符合市场预期。

数据显示,今年以来,1年期LPR和5年期以上LPR累计分别下调了15个基点和35个基点。其中,5年期以上LPR上一次调整时间为今年8月,下调15个基点。

对于购房者来说,5年期以上LPR调整最受关注。5年期以上LPR的调整会影响到购房者的房贷,即LPR下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

根据此前央行发布的规定,新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR(按9月20日5年期以上LPR计算为4.3%);二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR(按9月20日5年期以上LPR计算为4.9%)加60个基点。

另外,今年5月15日,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,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。

“结合9月20日最新的LPR,根据相关规定,目前,首套房贷利率下限已经调整为4.1%。”业内人士介绍,这个利率已低于2009年房贷利率打七折后的4.156%。

调查

晋江首套房利率最低4.1%

此消息一出,引发市场高度关注。那么,晋江各大银行商业贷款首套房和二套房利率最低可以做到多少?

日前,记者走访晋江多家银行获悉,多家商业银行已及时依据相关政策,将首套房贷利率降至4.1%。

“我们收到多家银行的通知,首套房的商业住房贷款利率,最低可以做到4.1%。二套房如果之前一套已经结清,最低可以做到4.9%。”晋江池店某楼盘置业顾问介绍,对于利率的变化,客户都很关注。

“从上个月开始,我们就执行最新的政策。首套房利率最低可以做到4.1%。”晋江某股份制银行负责信

贷的客户经理介绍,不过,首套房利率4.1%只针对二手房,一手房差不多在4.5%左右,具体执行利率还要看客户的征信、收入等情况。

晋江另一家股份制银行的客户经理介绍,目前,首套房贷利率仍为4.25%,还没有收到调整的通知。

“开始执行的新利率,只针对新增的客户,已放款的客户并不能立刻就享受到LPR下调的福利。”一家银行的客户经理介绍,按照贷款合同,需等到每年的重定价日才能执行新利率。重定价日一般为每年1月1日,也有贷款人选择定为贷款发放日或合同签订日。

购房者

还供压力减轻了

对于购房者来说,房贷利率下降,还供压力减轻了。

以商业贷款100万元,还款年限30年,还款方式等额本息来计算,利率4.25%,最低月供4919元,利息总计77万元左右;而降息后按照最低利率4.1%计算,月供4831元,利息总计73万元。

两种利率对比,降息后每月少还88元,利息省了4万元左右。

“对比去年,现在买房月供压力比较小。”准备买房的市民李小

姐说,从去年以来,她就注意到房贷利率变化的消息。“趁着降息,我准备入手一套100多平方米的房子。”

“就目前市场来看,房贷利率下降,叠加首付比例下调、房企降价优惠等利好政策,客观上使得买房的性价比进一步增大。”业界人士表示,现在是买房的窗口期。“建议购房者在买房前,先咨询开发商合作的银行最低利率是否有条件,放款速度如何等情况,再做出决定。”

延伸阅读

9月房贷利率继续下行

本报讯 日前,贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率数据显示,2022年9月,贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.15%,二套利率为4.91%,分别较上月回落17个、15个基点;平均放款周期为25天,与上月基本持平。

数据显示,9月主流首套房贷利率环比下行17BP,二套利率环比下行15BP,较去年最高点分别回落159BP和108BP。

受8月22日5年期以上LPR下调的影响,9月百城房贷利率均有所下调,截止到9月19日,已有86城房贷主流利率低至首套4.10%,二套4.90%的下限水平。就主流首套房贷利率来看,一线城市均高于下限水平。从利率变化来看,本月厦门首套房贷主流利率下调幅度最大,达到45BP,东莞和长沙首套房贷主流利率均下调35BP。

分城市线来看,一线城市房贷利率最高,首套平均利率为4.60%,二套平均利率为5.13%,二三线城市平均利率水平接近下限。从利率下调幅度看,三四线城市房贷利率同比降幅最大,首二套利率同比降幅分别为166BP和117BP。

2022年以来,在房贷利率持续下行的同时,各地首付比例也在纷纷下调,相应的,贷款比例也有不同程度的提升。据贝壳研究院数据,与2021年四季度相比,2022年以来,三四线城市贷款比例提升最大,二线次之,一线基本持平,这与政策层面较为一致。

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。

容积率如何影响居住舒适度?

当你走进一个小区,如果绿化多,楼间距大,你就会感觉很舒适;相反,如果房子密密麻麻,绿化少,公共空间也不大,你就会感觉很拥挤、不舒服。

其实,环境的舒适与否,跟小区的容积率有很大关系。业内人士建议,在买房前,购房者要先关注小区的容积率,再做决定。

那么,什么是容积率?容积率又如何影响居住品质?



什么是容积率?

容积率是指一个小区的地上建筑总面积与净用地面积的比率,又称建筑面积毛密度。

容积率=建筑面积/用地面积。以1万平方米的地为例,如果建设1.5万平方米的房子,那么它的容

积率就是1.5。

业界人士介绍,简单来说,容积率就是小区里户数、人数和小区面积的关系。也就是说,在同样面积的土地上,盖的房子越多,楼层越高,那么容积率也就越大。

低容积率采光通风好

业界人士介绍,容积率在地块出让时,就已经确定了。对于开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例。

按照相关规定,独栋别墅容积率一般为0.2~0.5,连排别墅为0.4~0.7,这两种低密度产品采光和通风一般都很好。小高层洋房为0.8~1.2,十一层以下的小高层为1.5~2,十一

到十八层的高层住宅为1.8~2.5,十八层以上的住宅为2.4~4.5。

“考虑到居住的舒适度,如果容积率超过5及以上的,建议不要购买了。”业内人士介绍,高容积率住宅对土地使用率的过分追求,导致小区内的楼层会比较高,绿地的比例也会相应减少,从而影响居住环境与品质。

容积率如何影响居住品质?

一直以来,容积率的大小也成为衡量住宅舒适度的重要标准。

业内人士介绍,容积率高,人口密度就比较大,对小区内的健身场所、娱乐设施以及电梯、消防通道都会形成比较大的压力。另外,楼间距过近,小区内道路狭窄、停车位不足也是高容积率小区经常遇到的问题。

相反,如果容积率低,说明楼间距比较大,采光和通透性非常好,居住起来会更加舒适。

不过,除了关注容积率外,购房者还要关注建筑密度。一个小区,在同等容积率下,建筑密度越小,楼间距就越开阔。

“按照目前的市场,开发商喜欢采用‘高低配’的建筑形态。高低配就是住宅小区中‘高层+低层’的物业形态,比如‘高层+洋房、高层+叠墅、高层+别墅’等。”业内人士介绍,这样做的好处是将多层的容积率和小高层、高层的容积率混合起来,取其综合容积率,大大降低了其小高层和高层的容积率。“建议购房者要买这种小区的产品时,不仅要知道小区容积率,更要向销售问清自己所买区域的容积率。”

资讯

8月泉州二手房销售价格 同比下降5.7%

本报讯 日前,国家统计局公布2022年8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8月份,泉州一二手住宅销售价格均同比下降。其中,新建商品住宅销售价格同比下降4.2%,二手住宅销售价格同比下降5.7%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,8月,泉州同比下降4.2%,环比下降1%;厦门同比下降2.4%,环比下降0.6%;福州同比下降1%,环比下降0.5%。

二手住宅销售价格方面,8月份,泉州同比下降5.7%,环比下降0.9%;厦门同比下降1%,环比下降0.7%;福州同比下降2.3%,环比下降0.3%。

分面积段看,8月份,泉州二手住宅销售价格90平方米至144平方米同比下降幅度最大,为4.4%,环比下降0.9%;90平方米及以下同比下降3.6%,环比下降1%;144平方米及以上同比下降3.6%,环比下降1%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读,8月份,70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数有所增加,各线城市涨幅回落或降幅扩大。其中,一线城市商品住宅销售价格环比微涨,二三线城市环比转降或降幅扩大。8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50个和56个,比上月分别增加10个和5个。8月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%;二手住宅销售价格环比下降0.3%。降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。另外,一线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落,二三线城市同比降幅扩大。8月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比下降城市有49个,比上月增加1个;二手住宅销售价格同比下降城市有61个,个数与上月相同。8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2.8%和0.8%,涨幅比上月分别回落0.3和0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.0%和2.8%,降幅比上月分别扩大0.5和0.3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3.7%和4.2%,降幅比上月分别扩大0.5和0.3个百分点。

前八月 福建住宅销售面积 同比下降21.7%

本报讯 日前,福建省统计信息网发布信息显示,今年1-8月,福建商品房销售面积4094.28万平方米,同比下降11.4%。其中,住宅销售面积2980.76万平方米,下降21.7%。商品房销售额4335.51亿元,下降22.3%。其中,住宅销售额3534.83亿元,下降27.9%。

8月末,商品房待售面积2065.03万平方米,同比增长9.3%。其中,住宅待售面积719.78万平方米,增长43.5%。

1-8月,全省房地产开发投资3976.20亿元,同比下降6.7%。其中,住宅投资2966.15亿元,下降4.4%,占房地产开发投资的比重为74.6%。

1-8月,房地产开发企业房屋施工面积30459.96万平方米,同比下降7.9%。其中,住宅施工面积20565.67万平方米,下降7.5%。房屋新开工面积2828.11万平方米,下降40.7%。其中,住宅新开工面积1924.87万平方米,下降43.1%。房屋竣工面积1890.24万平方米,下降14.1%。其中,住宅竣工面积1335.55万平方米,下降12.1%。

信息还显示,今年1-8月,全省房地产开发企业到位资金4177.55亿元,同比下降24.1%。其中,国内贷款425.60亿元,下降39.7%;利用外资0.17亿元,下降34.5%;自筹资金1986.20亿元,下降12.1%;定金及预收款1005.66亿元,下降38.1%;个人按揭贷款572.05亿元,下降22.7%;其他资金187.86亿元,增长8.6%。

天骏·康城学府纳入 晋江一中晋东校区 服务片区

本报讯 日前,记者获悉,位于晋江晋东新区的天骏·康城学府已纳入晋江一中晋东校区、第五实验小学鞋纺城校区服务片区。

据了解,晋江一中晋东校区位于陈埭镇仙石村,办学性质为公办初中校,按完中校建制规划建设,初中60个班,高中48个班。办学规模按108个教学班,每班50人,在校学生5400人的标准建设。

根据晋江此前发布的《晋江市中心城区教育资源整合提升工作方案(2021—2025)》,预计到2025年,晋东新区将建设5所幼儿园、2所市直小学、1所完中校。