



楼市聚焦

LPR连续四个月保持不变 明年存量房贷客户月供将减少

2022年最后一期贷款市场报价利率(LPR)出炉,5年期以上LPR报4.3%,与上月持平。

这一报价符合市场的预期。分析人士指出,明年年初LPR调降存在可能。

对于存量房贷客户来说,这一消息是很大利好。由于不少存量客户的房贷利率重定价日一般分为每年的1月1日,2023年适用的新利率会以2022年12月的LPR为基础,因此会比今年的利率下调35个基点,这也意味着他们明年的月供将变少。

消息

LPR连续四个月保持不变

12月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的新一期贷款市场报价利率(LPR)显示,1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.30%,均与上期持平。

据了解,在今年8月调降后,LPR已经连续四个月保持不变。今年以来,LPR于1月、5月和8月进行了三次调降,1年期LPR和5年期以上LPR累计分别下调15个基点和35个基点。

分析人士指出,近期各项稳增长政策不断加码,中央经济工作会议释放出更强的稳增长、扩内需、提信心信号。为进一步刺激信贷需求、激活市场主体活力、促进楼市回暖,并有利于消费回升,2023年LPR仍存在下调空间。“因此,明年一季度LPR调降或存在可能,且以能够更好地支持实体的5年期以上LPR调降最为必要。”



利好 百万月供每月节省利息200多元

今年以来,与房贷利率息息相关的5年期以上LPR累计下调35个基点,这对于存量房贷客户来说是很大的利好。

记者咨询晋江多家银行获悉,存量客户的房贷利率重定价日一般分为两种情况,第一种是每年的1月1日;另一种是贷款放款日对应的每年对月对日。有的银行是统一规定,有的银行可以让客户在两种情况之间自主选择。

“多数的房贷客户,房贷利率重定价日为每年的1月1日。”银行业内人士介绍,对于这部分客户,2023年适用的新利率会以2022年12月的LPR为基础,因此会比今年的利率下调35个基点,这意味着他们明年的月供将会减少。

那么,房贷利率会少多少?银行人士举例,100万元30年期的房贷,采取等额本息方式还贷,若今年利率为5.25%,每月月

供为5522.04元,下调0.35个百分点后,明年的利率变为4.9%,月供降为5307.27元,每月节省利息214.77元。若今年利率为6%,每月月供为5995.51元,下调35个基点后,明年利率降为5.65%,月供减少为5772.36元,每月节省利息223.15元。

“当然,每位购房者的实际房贷利率会不相同,贷款期限也有差异,实际减少的利息也会各不相同。”这位业内人士表示。

“小区那些事”系列报道

随着晋江新型城镇化加速推进,人民生活水平提高,不少晋江人搬进现代化的小区,过上了品质生活。与此同时,小区管理的相关问题和业主们息息相关,也成为业主们关注的焦点和难点问题。

为此,本报楼市周刊特地推出“小区那些事”系列报道,聚焦市民关注的热点,搭建市民、物业和主管部门沟通平台,希望以此推动解决市民反映的突出问题,提升居住品质,共建共享更加幸福美好的家园。

如何守护“头顶上的安全”?

对于高空抛物,市民都深恶痛绝。高空抛物现象被称为“悬在城市上空的痛”,轻则损毁物品,让人受惊,重则危及他人生命健康安全。

日前,记者从晋江市人民法院获悉,该院审理了一起高空抛物案件。四名被告均因犯高空抛物罪被判处有期徒刑,并处罚金。

律师表示,根据刑法相关规定,从建筑物或者其他高空抛掷物品,情节严重的,处一年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处或者单处罚金。此外,根据民法典相关规定,物业服务企业等建筑物管理人如未采取必要的安全保障措施的,应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

案例

高空抛物被判拘役

今年2月,准备装修房子的丁某将某楼房建筑垃圾清理事项以1.4万元的价格承包给齐某,由齐某采取用手推车将垃圾直接从楼上倒下的方式进行清理。

2月至3月期间,齐某先后雇佣王某、吴某到现场帮忙清理。在没有采取防护措施的情况下,将上述建筑垃圾直接从4楼和5楼倒下。

意外发生了,3月3日,陈某某驾驶小轿车经过该路段时,被王某、吴某等人倒下的建筑垃圾砸伤。

案发后,公安机关在现场抓获被告人王某、吴某。经公安机关电话通知,丁某主动到案配合调查并协助公安机关查获齐某。案发后,丁某赔偿被害人经济损失并获得被害人的谅解。

晋江法院经审理认为,被告人丁某、齐某、王某、吴某伙同从建筑物高处抛掷物品,其行为均已构成高空抛物罪。公诉机关指控的罪名成立。案发后被告人已赔偿被害人经济损失且获得被害人谅解,均予以酌情从轻处罚,据此作出上述判决。

调查 “令人头痛让人忧心”

日前,记者走访晋江中心市区部分小区发现,受访小区都曾出现过高空抛物的现象,居民纷纷表示这一现象“令人头痛让人忧心”。

李先生住在晋江宝龙广场周边的一个安置房小区。“前不久的一个晚上,我和家人在小区散步,突然,从天上掉下一个塑料瓶。”李先生说,当时把他吓了一跳,还好饮料瓶是空的,没砸到他。据他反映,小区内曾发生好几起高空抛物事件。

对于高空抛物带来的危害,不少小区

住户都感到担忧。家住晋江长兴路一小区的业主黄女士说,她家住在三楼,有一个小阳台,有次她去阳台收被子,发现被子上有个烧焦的烟头。一看,才发现地上有个已经熄灭的烟头。“还好只是烧了一个洞,如果再严重一点,可能会引起火灾。现在想起来,都还有点害怕。”

采访中,小区物业表示,高空抛物是小区管理的难题之一。在一些小区的宣传栏和电梯间等公共场所,物业都张贴禁止高空抛物的宣传海报。“希望能引起住户的关注,避免此类事情的发生。”

说法

情节严重要负刑事责任

近年来,随着民法典宣传力度的加大,以及高空抛物罪列入刑法,晋江市民对高空抛物危害的认识进一步加强,高空抛物现象有所减少,但是在现实生活中,高空抛物行为仍时有发生。

福建一脉律师事务所李耿佳介绍,高空抛物对人民群众生命财产安全危害极大,2021年3月1日实施的《中华人民共和国刑法修正案(十一)》已将高空抛物这种危险行为入刑,这是国家运用刑法治理社会生活风险的一种体现。

根据刑法第二百九十一条之二:从建筑物或者其他高空抛掷物品,情节严重的,处一年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处或者单处罚金。有前款行为,同时构成其他犯罪的,依照处罚较重的规定定罪处罚。

李律师还介绍,民法典第一千二百五十四条规定:禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的,由侵权人依法承担侵权责任;经调查难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后,有权向侵权人追偿。

“另外,如果发现高空抛物情形,物业服务企业等建筑物管理人没有采取必要的安全保障措施,也应该承担侵权责任。”李耿佳介绍,民法典第一千二百五十四条第二款规定,“物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生;未采取必要的安全保障措施的,应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。”

李耿佳提醒,如果市民遭到了高空抛物的非法侵害,应当及时报警,固定好证据,通过法律途径维护自己的合法权益。

征集令

你家的小区管理存在问题吗?哪些问题是你比较关注的?对于存在的问题,你有什么意见建议?本报邀请大伙一起来谈谈关于小区的那些事。市民可以通过以下方式,将你的问题或意见建议告诉我们。

参与方式:1.发送至微信:微信号13626050215;2.发送至邮箱:14258977@qq.com。

资讯

11月 泉州二手房销售价格 同比下降6.3%

本报讯 日前,国家统计局公布2022年11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11月份,泉州一二三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4.5%,二手住宅销售价格同比下降6.3%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,11月,泉州同比下降4.5%,环比上涨0.5%;厦门同比下降3.6%,环比下降0.2%;福州同比下降2%,环比下降0.3%。

二手住宅方面,11月份,泉州同比下降6.3%,环比下降0.7%;厦门同比下降1.5%,环比下降0.3%;福州同比下降3%,环比下降0.5%。

分面积段看,在新建住宅价格方面,144平方米以上同比下降幅度最大,为4.8%,环比和上个月持平;90平方米及以下同比下降3.8%,环比上涨0.1%;90平方米至144平方米同比下降4.6%,环比上涨0.7%。在二手住宅销售价格方面,144平方米以上同比下降6.4%,环比下降0.2%;90平方米及以下同比下降6.1%,环比下降0.9%;90平方米至144平方米同比下降6.4%,环比下降0.9%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读,10月份,70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加,各线城市商品住宅销售价格环比下降,一线城市同比上涨,二三线城市同比降幅略扩。

其中,一二三线城市商品住宅销售价格环比下降。11月份,各线城市商品住宅销售价格环比下降,一线城市同比涨幅回落,二三线城市同比降幅趋缓。其中,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比下降城市有51个,比上月减少7个;二手住宅销售价格环比下降城市有62个,个数与上月相同。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51个和64个,个数均与上月相同。

前11月 全国商品房销售面积 同比下降23.3%

本报讯 日前,国家统计局发布信息显示,1-11月份,商品房销售面积121250万平方米,同比下降23.3%,其中住宅销售面积下降26.2%。商品房销售额118648亿元,下降26.6%,其中住宅销售额下降28.4%。

11月末,商品房待售面积55203万平方米,同比增长10.0%。其中,住宅待售面积增长18.0%。

数据显示,在房地产开发投资方面,1-11月份,全国房地产开发投资123863亿元,同比下降9.8%;其中,住宅投资94016亿元,下降9.2%。1-11月份,房地产开发企业房屋施工面积896857万平方米,同比下降6.5%。其中,住宅施工面积633916万平方米,下降6.7%。房屋新开工面积111632万平方米,下降38.9%。其中,住宅新开工面积81734万平方米,下降39.5%。房屋竣工面积55709万平方米,下降19.0%。其中,住宅竣工面积40442万平方米,下降18.4%。

在房地产开发企业到位资金方面,1-11月份,房地产开发企业到位资金136313亿元,同比下降25.7%。其中,国内贷款15823亿元,下降26.9%;利用外资66亿元,下降26.6%;自筹资金48994亿元,下降17.5%;定金及预收款44601亿元,下降33.6%;个人按揭贷款21870亿元,下降26.2%。

前11月 福建房地产开发投资 同比下降10.2%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息显示,1-11月,全省房地产开发投资5243.91亿元,同比下降10.2%。其中,住宅投资3906.61亿元,下降8.9%,占房地产开发投资的比重为74.5%。

1-11月,房地产开发企业房屋施工面积31533.49万平方米,同比下降8.5%。其中,住宅施工面积21276.89万平方米,下降8.3%。房屋新开工面积3822.62万平方米,下降37.5%。其中,住宅新开工面积2613.68万平方米,下降39.8%。房屋竣工面积2474.36万平方米,下降15.9%。其中,住宅竣工面积1733.11万平方米,下降15.9%。在商品房销售方面,1-11月,商品房销售面积5520.69万平方米,同比下降10.7%。其中,住宅销售面积3986.67万平方米,下降20.8%。商品房销售额5818.54亿元,下降20.9%。其中,住宅销售额4723.73亿元,下降26.1%。

11月末,商品房待售面积2014.88万平方米,同比增长5.8%。其中,住宅待售面积710.72万平方米,增长34.3%。

数据显示,1-11月,房地产开发企业到位资金5559.02亿元,同比下降22.8%。其中,国内贷款543.22亿元,下降36.0%;利用外资0.41亿元,下降93.8%;自筹资金2704.38亿元,下降9.1%;定金及预收款1326.80亿元,下降36.0%;个人按揭贷款736.40亿元,下降31.7%;其他资金247.81亿元,增长13.3%。