



楼市聚焦

“房贷年龄期限延长”话题引热议 咱厝银行最高可延至多少岁？

前几天,“广西南宁房贷年龄期限可延长至80岁”冲上热搜,引发了晋江不少购房者的热议。不少购房者认为,是不是房贷可以还到80岁?80岁老人,还可以申请贷款买房?

对此,银行人士表示,购房者对此规定理解有误。那么,在晋江,购房者申请房贷的最高年龄是多少?房贷申请人的年龄加贷款期限之和最长是多少年?



消息 ▸ 房贷年龄期限可延长至80岁？

日前,多家媒体报道称,广西南宁市多个楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”,引发广泛关注。

对此,广西南宁一家银行的相关人士表示,外界对此规定理解有误。近期

该行总行统一下发文件,其中“贷款申请人年龄加贷款期限”放宽至不超过80年,但“贷款申请人年龄不超过70岁”这一规定并没有改变,且相关业务前提是银行已经核实贷款申请人收入流水满足贷款要求。截至目前,新规定尚未

有业务落地。

有媒体向南宁其他银行了解该房贷新政策。某银行业内人士称,其所在的银行于去年12月30日已经执行该政策,即住房按揭贷款的借款人年龄期限与贷款期限的总和不能够超过80年。

调查 ▸ 晋江贷款人年龄与贷款期限之和最高75年

据了解,目前,银行基本都是以“贷款人年龄+贷款年限”合计来审核个人住房贷款申请年限的。

贷款期限一般不能超过30年,同时,贷款人年龄与贷款期限之和一般不能超过70年,也有部分银行放宽至75年,具体标准不同地区的不同银行也有差异。

“目前,我们银行的贷款人年龄与贷款期限之和不能超过75年。”招商银行晋江支行负责信贷的一名工作人员

介绍,贷款人最高年龄不超过70周岁。

“举个例子,如果一位60周岁的借款人,可以申请到最长15年的个人住房按揭贷款。年龄45周岁或者之前的借款人,可以贷足30年。”这名工作人员介绍。

“按照现在的政策,和我们合作的银行,贷款人年龄与贷款期限之和最高可以到75年的只有中国银行和工商银行两家。”位于晋江桥南片区的某楼盘

营销负责人介绍。

“贷款人年龄与贷款期限之和,最高可以到70年。”泉州银行晋江支行一名负责信贷的工作人员介绍,如果是新房,两个(含)以上共同借款人借款的,可以按照年龄较小者的条件认定贷款期限。如果是二手房,还会考虑借款人年龄、征信状况及房龄等条件综合确定贷款期限;两个(含)以上共同借款人借款的,会按照主借款人年龄认定最长贷款期限。

分析 ▸ 有利年龄较大的购房者

记者了解到,目前,晋江市场上的主力购房年龄段基本都在40周岁左右。

“从成交客户数据看,目前,市场购房主力军的年龄段基本都是40岁左右,上有老下有小。”晋江晋东某项目的置业顾问介绍,晋江不少银行房贷贷款

人年龄与贷款期限之和最高可以到75年,可以减轻购房者,特别是50周岁左右购房者的还贷压力,拉动购房需求。

业界人士表示,人口平均年龄变化和老龄化社会到来,对商业银行产品和服务提出新要求,适当放宽贷款人最高年龄限制是顺势而为。

“从我们统计的数据看,近些年,晋江买房者的年龄在延长,逐渐形成40多岁才买房的模式。”地产业内人士表示,如果贷款期限不宽限,很多人不太可能贷款30年,由此首付压力就会增加。由此可见,延长贷款期限对年龄较大的购房者,有一定的促进作用。

去年晋江二手房成交6364套 政策利好促进市场回暖

过去的2022年,晋江二手房市场成交情况如何?

来自晋江市房屋交易中心的数据显示,2022年,晋江二手房共成交6364套,成交面积74.66万平方米。

综合数据分析,业界人士认为,虽然受疫情等因素的影响,对比2021年,晋江二手房市场成交有所回落。但是从去年第三季度开始。随着政策利好效果的进一步显现,二手房市场已经呈现企稳回升的趋势。



2022年二手房成交6364套

根据晋江市房屋交易中心发布的最新统计数据,2022年10月—12月,晋江二手房共成交1812套,成交面积22.36万平方米。其中,二手房成交1367套,成交面

积16.18万平方米。至此,2022年全年,晋江二手房共成交6364套,成交面积74.66万平方米。其中,二手房成交4741套,成交面积57.19万平方米。

去年7月份成交量最大

从公布的数据来看,去年7月份,晋江二手房的成交量最高。

数据显示,2022年7月份,晋江二手房共成交675套,成交面积8.76万平方米。

观察:今年晋江二手房市场有望企稳回升

那么,对于今年晋江的二手房市场,业内人士如何判断?

“我们判读,去年,二手房市场已经触底了。”曾思程认为,从市场上来看,买方的观望情绪已经慢慢变淡了。“去年四季度以来,从挂牌量、带看量和成交量来看,我们就判断市场已经触底回升了。对于今年的市场,我们还是比

较乐观。”

记者走访市场发现,春节过后,晋江二手房市场成交不断。特别是一些有学区需求的购房者,成交的周期较短。

“春节过后的这几天,市场整体成交还不错。”黄鸿瑜介绍,一些热门小区房源的价格,不少已经回升,议价空间在减少。

“首先是信贷政策的调

整,降低了购房成本。”黄鸿瑜认为,目前,晋江首套、二套房贷款利率均已降至下限,同时银行放款速度也加快。此外,楼市支持政策加码,效果持续释放。

“对比去年,今年的二手房的开局好了很多。随着政策利好效果的进一步显现,接下去,成交有望攀升。”黄鸿瑜分析。

延伸阅读

贝壳研究院： 30城房贷利率水平 低于4.1%

本报讯 1月5日,央行、银保监会公布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制的文件,允许满足新房价格连续3月下降的城市探索降低首套房贷款利率。在动态调整机制下,部分符合条件的城市下调首套房贷款利率。

日前,贝壳研究院发布数据显示,截至1月31日,该研究院监测的103个城市中,首套利率低于4.1%的共30个,1月16日统计为19个。其中二线城市8个,其余均为三、四线城市。

具体来看,首套利率4.0%的有2个城市,利率3.95%的有4个城市,3.9%的有9城,3.8%的有11城,首套利率3.7%的城市有4个(目前为全国商贷利率最低水平,分别是南宁、珠海、株洲和常德)。

从利率变化来看,1月份首套房贷款利率下限首次下调的有15城,包括厦门、郑州、南宁、福州、太原等城市及惠州、中山、珠海等大湾区城市。另有15城延续了2022年的低利率水平,其中,石家庄、贵阳、济宁等城市自1月1日起首套利率恢复至4.1%,节后重新下调至2022年10月的水平(3.8%~3.95%)。

此外,数据显示,2022年以来在房贷利率持续宽松的同时,各地首付比例要求也纷纷下调,贷款比例出现不同程度的提升。据不完全统计,2022年,全国共有80余城调整首套房商贷首付比例至20%,另有多地下调二套房首付比例至30%,出台取消认房认贷等举措,在政策上给予居民贷款比例更大的支持。

资讯

央行： 2022年末房地产贷款 余额53.16万亿元

本报讯 日前,中国人民银行发布2022年四季度金融机构贷款投向统计报告。数据显示,2022年末,金融机构人民币各项贷款余额213.99万亿元,同比增长11.1%;全年人民币贷款增加21.31万亿元,同比多增1.36万亿元。

其中,房地产贷款增速回落,房地产开发贷款增速提升。数据显示,2022年末,人民币房地产贷款余额53.16万亿元,同比增长1.5%,比上年末增速低6.5个百分点;全年增加7213亿元,占同期各项贷款增量的3.4%。2022年末,房地产开发贷款余额12.69万亿元,同比增长3.7%,增速比三季度末高1.5个百分点,比上年末高2.8个百分点。个人住房贷款余额38.8万亿元,同比增长1.2%,增速比上年末低10个百分点。

我省出台金融措施 支持居民住房消费

本报讯 为进一步支持我省消费市场回暖提升,日前,人民银行福州中心支行联合福建银保监局出台《关于金融促进消费工作十条措施》(以下简称《措施》),支持居民住房消费。

根据《措施》,在住房消费方面,稳妥实施房地产信贷政策,支持居民住房消费。各银行机构要合理安排个人住房贷款额度,优化个人住房贷款业务流程,全力支持居民首套住房和改善性住房需求。在省内合格城市积极落实新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整政策,鼓励银行机构合理下调个人住房贷款利率,降低居民购房融资成本。

此次,《措施》还从扩大汽车及餐饮文旅消费、创新新兴消费业态金融服务、优化消费金融产品和服务体系、做好促消费的支付、保险与数字人民币服务等方面提出具体措施和工作要求,为我省促消费工作提供强有力的金融支撑。

泉州出台措施 助力房地产保交楼

本报讯 为有效应对当前疫情防控新阶段面临的新形势、新任务,加强对重点行业金融服务保障力度,助力企业纾困解难,助推经济发展提质增效,助力营商环境持续优化,日前,泉州市人民政府印发了《关于印发强化金融服务助力稳经济保民生十八条措施的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》中的措施包括助力房地产保交楼。落实好2000亿元保交楼贷款支持计划,支持金融机构向已售逾期难交付住宅项目发放保交楼贷款,推动住宅项目完工建设。支持政策性银行提供保交楼专项借款,鼓励银行业金融机构提供配套融资支持。推进以保函置换部分预售监管资金。支持刚性和改善性住房需求,实施好差别化住房信贷政策,鼓励银行业金融机构贴近个人住房贷款首付比例和利率下限投放住房按揭贷款,满足居民家庭合理购房需求。对受疫情影响暂时失去收入来源的人群,鼓励银行业金融机构结合实际及时优化信贷政策,对其存续个人住房等贷款,按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商,进行延期展期等调整。加大住房租赁金融支持力度,鼓励银行业金融机构以市场化方式向保租房的主体提供中长期贷款。支持向各类主体收购、改建房地产项目用于住房租赁提供资金支持。

翰文府营销中心 正式对外开放

本报讯 2月10日,由晋江城建集团下属滨江商务区开发有限公司开发的翰文府项目营销中心正式对外开放。

据了解,翰文府位于晋江市新塘街道,项目总占地约55.67亩,总建筑面积约10.8万平方米,由8栋高层组成,绿化率约35%,自带约1498平方米的商业规划,外立面为简约新中式风格。在户型方面,项目主推建筑面积80~133平方米的二至四房。

该项目周边的地理优势明显,交通便利,毗邻高铁、机场、高速公路,同时还有梧林传统村落。周边有成熟的商圈,生活便利。

据了解,滨江商务区开发建设有限公司成立于2009年,专注于滨江商务区、泉州海丝新城、晋东新区及高铁新区、安海镇等地的城市开发建设,已成功开发建设各类建筑200多万平方米。