



楼市聚焦

房贷利率持续低位 晋江部分银行首套降至3.8%

虽然市场关于房贷利率上调的风声不断,但近期,种种迹象表明,4月以来,楼市政策利好仍在持续。

记者走访晋江开发商及部分银行获悉,晋江房贷利率已处于相对低位。目前,晋江商业住房贷款首套年利率为4.1%,部分银行降至3.8%;二套房贷利率大多维持在4.9%左右。

此外,多家银行表示,目前,住房贷款的放款速度加快,有的银行最快2个工作日就可以放款。

业内人士表示,短期内调降LPR的可能性不大,但长期来看仍有下调空间。房贷利率的下调,对于降低购房者的购房成本将产生积极作用。



首套房贷利率最低3.8%

日前,中国人民银行相关负责人表示,自去年建立首套住房贷款利率政策动态调整机制以来,截至今年3月末,在96个符合放宽首套房贷利率下限条件的城市中,有83个城市下调了首套房贷利率下限,有12个城市取消了首套房贷利率下限。

据了解,去年底,央行、银保监会发布的《建立首套住房贷款利率政策动态调整机制》提到:“对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。”

简单来说,就是房价连跌3个月的城市,首套房贷款利率可以再下调。按照这个标准,泉州符合放宽首套房贷利率下限条件。

那么,晋江首套房房贷利率如何?记者从多家银行了解到,晋江目前的房贷利率大多为5年期LPR下浮20BP,

即4.1%。不过,有的股份制银行最低可以做到3.8%。

“主要是看客户的情况,如果客户比较优质,首套房房贷利率可低至3.8%,二套房可低至4.9%。”晋江农商银行一名负责信贷的工作人员介绍,在首付方面,商业贷款首付比例最低20%,二套房首付比例最低30%。

“首套房商业住房贷款年利率最低也可以做到3.8%。”晋江晋尔新区某楼盘的销售负责人介绍,多家商业银行都可以做到最低的利率。

此外,记者还以购房者身份咨询晋江多家银行,银行工作人员表示,目前,银行贷款余额充足,放款速度快已经是常见情况,二手房过完户后一周内商业贷款就能放款。

“在放款时间上,如果材料完整,2个工作日就可以放款。”上述晋江农商银行负责信贷的工作人员介绍。

金融扶持政策陆续出台

事实上,除首套房贷款利率政策动态调整机制下灵活的房贷利率,为继续提振房地产市场信心,泉州也出台了相应的金融扶持政策。

日前,泉州印发了《巩固拓展经济向好势头一揽子政策措施》(以下简称《措施》)。

《措施》明确,引导金融机构加大对优质民营房企、保障性住房租赁市场等主体的金融支持力度。

落实保交楼贷款支持计划,做好“保交楼、稳民生”工作。指导地方法人银行用好房地产贷款集中度上限上调和过渡期延长政策,合理增加房地产贷款投放。落实好新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制,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。

此外,《措施》还明确,支持合理住房消费。适当放宽限购

限售政策,优化限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策。执行首套房、二套房最低首付比例和优惠利率,提高放款效率。实施差异化购房政策,支持多孩家庭和新市民购房需求。鼓励各地举办房产推介会,支持团购在售商品住房,鼓励房地产开发企业推出更多优惠活动。

在公积金方面,日前,泉州市住房公积金管理委员会下发相关通知,继续降低贷款首付比例。职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的,首付款比例调整为不低于20%。职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,首付款比例调整为不低于30%。继续提高住房公积金贷款最高额度。借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由60万元调整为80万元,单方缴交住房公积金的,最高贷款额度由40万元调整为50万元。

延伸阅读

贝壳研究院： 4月首套房贷利率微降

日前,贝壳研究院发布研究信息,今年4月,贝壳百城首套房贷利率较上月微降1BP,二套房贷利率与上月持平。

数据显示,2023年4月,贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.01%,较上月微降1BP;二套主流房贷利率平均为4.91%,与上月持平。4月,首二套主流房贷利率较去年同期分别回落116BP和54BP。首套住房贷款利率政策动态调整机制下,首套利率回调,二套利率保持不变。4月,首二套房贷利率价差扩大至90BP。

4月,贝壳百城银行平均放款周期为21天,与上月持平,保持2019年以来最快的放款速度。

从具体城市看,4月,淮安、马鞍山、衢州、驻马店、宝鸡、常州、沈阳、赣州、兰州等9个城市首套房贷利率降低。截至4月18日,二线、三四线城市中已有近半城市首套房贷利率低于4.1%。

分能级统计,4月,二线及三四线城市首套房贷利率略有下降,分别为3.98%、3.99%,二套利率不变;一线城市首二套利率不变,维持至4.60%、5.13%。

资讯

泉州发布通知 推广定向定价商品房 安置模式

本报讯 日前,泉州市住房和城乡建设局与泉州市自然资源和规划局联合印发《关于推广定向定价商品房安置模式的通知》(以下简称《通知》),旨在进一步促进房屋征收补偿安置市场化,有效解决征收安置后续确权、管理问题。

据了解,《通知》自2023年5月1日起执行,有效期至2028年4月30日。《通知》实施前已供地且不符合转换条件的项目,仍按原有规定执行。

定向定价商品房安置模式是将被征收人的补偿权益以货币补偿的方式量化,配套建设特定商品房,定价面向被征收人销售的安置方式。

根据《通知》,定向定价商品房安置模式的操作流程分房屋征收、设计建设、选房购房、余房调度四个阶段,共包括合理确定补偿价值、协议明确货币量化补偿权益、附条件出让定向定价商品房用地、坚持高标准设计建设定向定价商品房、选房签订补充协议、办理定向定价商品房预售许可或现房备案、签订合同办理网签备案、定向定价商品房验收交付使用、剩余房源统筹调度等9个环节。

值得关注的是,定向定价商品房购房采用网签方式。被征收人作为定向购房人,根据生效《选房协议》和购房差价结款证明(采取贷款方式结款的,提供满足放款条件证明)与开发单位签订《商品房买卖合同》,并进行网签备案。被征收人购买定向定价商品房,不受商品房限购政策限制。

监管部门 规范房地产经纪服务

本报讯 日前,住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》)。《意见》针对房地产经纪机构利用市场优势地位收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题,从多个方面进行了规范。

《意见》明确,合理确定经纪服务收费。房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量,结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

严格实行明码标价。房地产经纪机构应当在经营门店、网站、客户端等场所或渠道,公示服务项目、服务内容和收费标准,不得混合标价和捆绑收费。房地产经纪机构提供的基本服务和延伸服务,应当分别明确服务项目和收费标准。房地产经纪机构收费前应当向交易当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额,由当事人签字确认。

《意见》还提出加大违法违规行为整治力度。各地住房和城乡建设部门要将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容,会同有关部门依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为,曝光典型案例。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构,住房和城乡建设部门会同市场监管等部门采取约谈等措施进行重点监管。市场监管部门会同有关部门依法查处未按规定明码标价、操纵经纪服务收费等违反价格和反垄断法律法规的行为。对房地产经纪机构相关违法违规信息,市场监管部门要依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

央行： 一季度个人住房贷款 同比增长0.3%

本报讯 日前,中国人民银行发布了《2023年一季度金融机构贷款投向统计报告》(以下简称《报告》),第一季度,个人住房贷款余额38.94万亿元,同比增长0.3%,增速比上年末低0.9个百分点。

数据显示,今年一季度末,人民币房地产贷款余额53.89万亿元,同比增长1.3%,比上年末增速低0.2个百分点;一季度增加6718亿元,占同期各项贷款增量的6.3%。今年一季度末,房地产开发贷款余额13.3万亿元,同比增长5.9%,增速比上年末高2.2个百分点。

《报告》还显示,2023年一季度末,金融机构人民币各项贷款余额225.45万亿元,同比增长11.8%;一季度人民币贷款增加10.6万亿元,同比多增2.27万亿元。

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。

购买二手房如何规避风险?

在晋江,不少市民选择了购买二手房。然而,与一手房相比,二手房交易程序复杂,手续相对较多。

那么,如果你要购买二手房,需要注意哪些细节,才可以尽可能避免交易风险?

细节一:核实房屋现状

由于信息不对称及经验不足,买方有时在各方催促下匆匆看房,交房后指责卖方或中介提供虚假信息,后者则主张买方应对自己的看房行为负责,因此纠纷在所难免。

因此,买方一定要谨慎对待看房行为,至

少应核实以下几个方面:①房屋建筑状况。如房屋坐落、户型、结构、朝向、通风等。②房屋小区状况。如周边交通、生活配套、小区绿化、噪声、电梯、保安、业委会、物业管理等。③房屋权利情况,如土地使用权类型、使用期限、土地及房屋用途、房屋所有权性质、房屋共有人情况、房屋是否存在抵押、出租、查封、冻结转让、列入拆迁范围等等。

业内人士介绍,这些情况的核实,有利于买方评估交易的实际成本和风险,如房屋的装修,有利于评估二次装修的费用;土地使用权为划拨的,涉及补交土地使用权出让金;房屋租赁

期未届满的,涉及承租方有权租住至期满及享有优先认购权;房屋仍在抵押期内的,则涉及登记过户前先行解押的问题;被查封或冻结转让的,则在解除之前不得进行买卖。只有充分了解房屋状况,其后履行合同才能顺利无忧。

细节二:核实房主身份

二手房交易的房东必须是房屋的所有人或预期所有人。对买方而言,谁是真正的房东直接关系到“与谁签约、向谁付款、由谁担责”的问题。买卖协议的无效或者合同诈骗案的发生,大多与事先未核实房东身份有直接关系。

业内人士介绍,核实房东身份可采用以下方法:①卖方称有房屋产权证证的,则核实产权证,其上登记的权属人(包括共有人)均为房东。②卖方称尚未取得产权证的,则核实卖方与开发商(或前手卖家)签署的房屋买卖合同,该合同的买方是房东。③卖方在婚姻存续期间取得房产,则其配偶同为房东,但已依法分割的除外。④卖方称代理房东售房的,应核实授权书的范围、时限及真实性(授权书应公证或由房东当场签署)。卖方称代理未成年房东的,须核实卖方与房东监护关系证明。⑤卖方离异转让原共有房屋的,应核实离婚协议书或法院判决书的真实性及有效性。

细节三:明确交易程序

二手房交易可分为签约、付款、交房、过户四大步骤。房屋涉及抵押或买方需要按揭付款的,则还需要办理解押或按揭贷款等手续。

在签约环节方面,买方决定购房,应与房东确定合同的内容,如房屋状况、付款方

式、交房条件、解押手续、买卖合同备案过户、违约责任、税费承担等等。房屋中介公司为体现其居间身份,往往作为合同第三方。由于住建部门大多提供二手房买卖合同范本并要求交易方使用,因此实践中买卖双方常常还需要按照范本重签买卖合同,可以说这两份买卖合同都是有效的,买卖双方可以约定两个版本本合同发生冲突的解决原则,否则通常以后面签的协议为准。因此让两个版本的合同内容协调一致,是买卖双方务必注意的问题。

细节四:明确违约责任

严格明确的违约责任,是各方诚信履行二手房买卖合同的保障。实践中,小额的定金处罚或简单的“违约方应承担守约方损失”,缺少实际效果。当房价波动、资金不足、税费改革等情况出现时,一方拖延或拒绝履行合同的情况时有发生。如有的买方签约后认为房价偏高或不想支付过户税费,就拖延办理过户手续,致使卖方交房后无法及时收到余款;有的卖方发现房价飙升,则称未征得其他共有人同意的买卖合同无效,要求买方退房。

因此,双方在签约时就应该明确违约责任,具体应注意以下几点:①合同义务的履行时限必须是简单易定的日期,尽量避免抽象的“之前”“之后”表述。②每项主要义务均应有违约责任一一对应。③违约责任承担方式应首选违约金,数额应考虑违约造成的损失,但以不超过总房款的20%为宜,因为违约金被认为过高时法院会依法调低,反而又处于不确定状态。④约定如解除合同,买方支付占用房屋期间使用费用的计算方法及卖方承担买方装修损失的计算依据。

