



楼市聚焦

8月LPR最新出炉 你的房贷影响几何

8月降息如期而至。1年期LPR(贷款市场报价利率)较上一期下调10个基点,房贷利率参考的5年期以上LPR未做调整。

市场分析人士认为,从时间点看,这是LPR在6月下降10个基点之后,1年期LPR三个月内第二次下降,传递出货币政策加大逆周期调节、助力经济加快恢复的明显信号;从幅度看,1年期LPR下降10个基点符合预期。

那么,目前,晋江首套和二套住房按揭利率下限多少?另外,5年期以上LPR不调整,是否意味着房贷的降息预期落空?



消息 5年期以上LPR维持不变

8月21日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2023年8月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期3.45%,5年期以上4.2%(上次为4.2%)。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

此前,LPR在连续9个月持平后,于2023年6月下调10个基点,1年期为3.55%,5年期以上为4.2%。也即此次8月LPR中,5年期维持4.2%不变,1年期降10个基点。

据了解,8月15日,央行开展

4010亿元1年期MLF和2040亿元7天期逆回购操作,作为LPR锚的MLF,中标率从此前的2.65%下调15个基点至2.5%。这让市场对本月降息有更多期待,普遍预测将有下调。

另外,根据中国人民银行发布的《2023年第二季度中国货币政策执行报告》显示,今年以来,贷款利率明显下行,6月新发放企业贷款、个人住房贷款加权平均利率分别为3.95%、4.11%,较去年同期分别降低0.21个、0.51个百分点,处于历史低位。

从4.9%调整到4.8%。”招商银行泉州晋江支行负责信贷的一名工作人员介绍。

建行晋江分行一名负责个贷的工作人员介绍,该行目前首套利率下限是3.7%,二套是4.8%。

综合记者调查的结果,晋江多数银行执行的房贷利率政策,首套下限是3.7%,二套是4.8%。

分析 房贷降息预期落空?

5年期以上LPR是房贷利率之“锚”。房贷利率就是在5年期以上LPR的基础上加点形成。5年期以上LPR不调整,是否意味着房贷的降息预期落空?

市场分析人士认为,房贷利率参考的5年期以上LPR按兵不动,反映了在调整优化房地产信贷政策时,对增量、存量及其他金融产品价格关系的综合考虑,要在降低居民购房成本和利息负担的同时,有助于商业银行在主动灵活下调房贷利率、让利实体经济和稳定资产负债表之间取得平衡。

也有分析人士认为,此次5年期以上

LPR没有下调,和市场预期略有差异,但本身不影响既有的降低房贷等工作推进。LPR虽然没有变化,但各地还可以积极利用一项工具,即“房贷利率下限下调”工具。“预计后续一些城市从降低房贷利率的角度,会启动这项工具,这也会使得实际认购一、二手房的利率下降。”

“房贷利率动态调整机制和存量房贷调整机制,可以更好满足刚性和改善性住房需求,助力房地产市场平稳健康发展,有利于减少存量房贷与新增房贷利率驱动下的提前还贷现象和违规转贷行为。”分析人士表示。

延伸阅读

贝壳研究院:8月百城平均二套房贷利率维持历史低位

本报讯 日前,贝壳研究院发布监测数据显示,8月百城平均首二套房贷利率均与上月基本持平,维持历史低位;本月银行平均放款周期较上月缩短,放款速度为2019年以来最快。

数据显示,8月百城首套主流房贷利率平均为3.90%,二套主流房贷利率平均为4.81%,均与上月基本持平。8月首二套主流

房贷利率较去年同期分别回落42BP和25BP。本月银行平均放款周期为21天,较上月缩短1天,为2019年以来最快放款速度。

分能级统计,8月一线城市首二套房贷利率分别为4.50%、5.03%,二线城市首二套房贷利率分别为3.88%、4.81%,均与上月持平;三、四线城市首套房贷利率为3.87%,较上月下降1BP,二套维持4.80%。

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。

为何大平层越来越受青睐?

今年上半年,晋江房地产市场出现了一些大平层产品,受到不少购房者的青睐。与此同时,为了满足消费者的需求,不少新项目也推出了大平层产品。

一般来说,大平层指的是面积在150平方米以上、拥有完善功能区间的房子。从产品上来看,面积大、功能完善为其主要特征。由于多层住宅的大平层容积率和建筑密度都较低,在一定程度上具有“别墅式居住体验”,业内也称其为“扁平化别墅”或“平墅”。

那么,为何大平层产品越来越受到消费者的青睐?

居住功能扁平化

大平层产品是把别墅的功能区都放在一个平面上,即在一层内解决了家庭生活的所有功能,避免了中老年人频繁上下楼的不方便。大平层宽敞的空间布局能让主卧空间、客厅等生活和服务功能的空间被



强化,并且在舒适度上更加贴合高端人群需求。

社区配套高端化

纯粹的大平层豪宅社区,面对的是城市高端人士,在社区配套上也有针对性:如高端商务会所、运动健身会所,配备室内恒温

标准泳池、优质教育等,满足了现代社区高端人士生活、交际等方方面面的需求。

景观资源集中

别墅的景观往往被划分到每户人家,资源过于分散不能体现出低密度带来的优势。而大平层景观资源比较集中,能够打造

数万平方米的特色景观园林。上百米的超大楼间距,户户观景,举步换景,在气势上远胜单纯的别墅庭院绿化。

生活私密性更好

大平层的一大优势,就是其独特设计,让居住区与活动区分开,日常交友与居住休息互不干扰。同时,居住者能拥有独立的生活空间,比如与男女主人卧室相连的主卫及个人衣帽间,让生活私密性有所保障。同时,高层产品也避免了别人从外面就能够看见自己室内动静尴尬,更能保障隐私。

便于家庭沟通交流

平层大宅在室内空间设计时能够以家庭为核心,对起居室和门厅进行扩大,让居者在空间感受上更加强烈,便于家人沟通交流。保证了家庭成员适合的交流尺度,进可以全家交流,退可以互不干扰。

不过,业界人士也提醒,在挑选大平层产品时,其面积较大,因此更应注意空间分布的合理,除了避免空间的浪费,注意常规的动静分离、公私分离等问题,还要注意日常动线的分布,不然每天在房间内就要因行走花费不必要的时间。

资讯

前七月我省商品房销售面积 同比下降12.0%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息,今年1—7月,我省商品房销售面积同比下降12.0%。其中,住宅销售面积下降8.9%。商品房销售额下降6.2%,其中,住宅销售额下降5.0%。7月末,商品房待售面积同比增长13.0%。其中,住宅待售面积增长22.9%。

在房地产开发投资完成情况方面,数据显示,今年1—7月,全省房地产开发投资同比下降11.0%。其中,住宅投资下降12.2%,占房地产开发投资的比重为73.3%。1—7月,房地产开发企业房屋施工面积同比下降11.8%。其中,住宅施工面积下降13.0%。房屋新开工面积下降6.8%。其中,住宅新开工面积下降10.9%。房屋竣工面积下降2.8%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—7月,我省房地产开发企业到位资金同比下降24.1%。其中,国内贷款下降22.2%,自筹资金下降21.7%,定金及预收款下降22.1%,个人按揭贷款下降39.5%,其他资金下降19.6%。

多部门联合 调整优化房地产信贷政策

本报讯 日前,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开电视会议,学习贯彻中央决策部署,研究落实金融支持实体经济发展和防范化解金融风险有关工作。

会议强调,调整优化房地产信贷政策。要继续推动实体经济融资成本稳中有降,规范贷款利率定价秩序,统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系。发挥好存款利率市场化调整机制的重要作用,增强金融支持实体经济的可持续性,切实发挥好金融在促消费、稳投资、扩内需中的积极作用。

龙湖集团上半年 地产合同销售985.2亿元 同比增长15%

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)公布其截至2023年6月30日止半年业绩。数据显示,今年上半年,该集团实现地产开发合同销售985.2亿元,同比增长15%。

分区域看,长三角、西部、环渤海、华南及华中区域销售金额在龙湖集团占比分别为29.5%、26.4%、22.7%、12.3%及9.1%。其中,一、二线城市销售占比达95%。

相较于规模,龙湖更加注重产品品质。该集团上半年交付84个项目,6.2万套房源,100%如期交付。同时,龙湖推出“云交付”“交房即交证”等服务,“以新交心”不断升级用户体验,交付满意度高达90%以上。

截至2023年6月底,龙湖已售出但未结算的合同销售额为2465亿元,面积约1570万平方米,为未来集团利润持续稳定增长奠定坚实基础。

另外,今年上半年,龙湖集团新增20幅新地,分布在深圳、上海、广州、成都、杭州、苏州等一线及强二线城市。新增土地储备总建筑面积为257万平方米,权益面积为184万平方米。

截至2023年6月底,龙湖集团的土地储备合计达5489万平方米,权益面积为3816万平方米,87%的货值集中在高能级城市和价值区域,且成本合理。

保利: 前七月签约2678.23亿元 同比增加10.12%

本报讯 日前,保利发展(600048.SH)披露7月份和前7个月销售情况。公告显示,7月份,该公司实现签约面积178.65万平方米,同比减少13.65%;实现签约金额310.02亿元,同比减少6.06%。

2023年前7个月,保利发展实现签约面积1561.73万平方米,同比增加3.14%;实现签约金额2678.23亿元,同比增加10.12%。

此前,保利发展披露了2023年上半年业绩快报。数据显示,2023年上半年,保利发展营业总收入约1383.76亿元,同比增加24.93%;营业利润约195.89亿元,同比增加2.07%;利润总额约197.74亿元,同比增加2.44%。