



聚焦存量房贷调整系列报道

住房公积金组合贷中 商业银行利率怎么调整？

9月25日,备受期待的存量首套住房贷款利率正式调整。那么,泉州住房公积金组合贷款商贷部分是否可调整?怎么调整?能省多少钱?

对此,泉州市住房公积金管理中心回应称,根据8月31日中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(以下简称《通知》),该中心积极主动对接各委托贷款银行,鼓励各银行采用“发布公告、批量办理”的方式,为公积金贷款客户提供更为便利的服务。确保9月25日起“可调尽调”,减少借款人还款压力。

泉州市住房公积金管理中心表示,此次调整进一步降低刚需和改善性住房的资金成本,激发市场需求,促进泉州市房地产健康平稳发展,更好支持泉州新市民等群体的刚性和改善性住房需求。

关注点①

住房公积金组合贷款中商贷部分是否可调整?

本次调整范围是指2023年8月31日前受托银行已发放,已签订借款合同但未发放,以及借款人实际住房情况符合泉州市首套住房标准的存量住房商业性贷款。

纯住房公积金贷款、住房公积金组合贷款中的住房公积金贷款,购买商铺、商住两用房等商业用房的贷款,不在本次调整范围内。也就是说,住房公积金组合贷款中的商贷部分属于此次调整的范围。

关注点②

符合条件的住房公积金组合贷款商贷部分怎么调整?

自《通知》发布以来,各受托银行根据自身系统采集并判定是否属于存量首套住房贷款信息,采用“发布公告、批量处理”的方式进行调整。各受托银行已陆续开通借款人通过手机银行App查询是否属于系统自动调整对象及调整后执行的利率水平。
举例:您发放的住房公积金组合贷款公积金部分是按“公积金贷款次数+查房套数”认定执行二套公积金贷款利率。假设组合贷款商贷部分发放时按首套房贷利率执行,您无需申请,系统将根据具体发放时间对应规则调整为相应利率执行;假设组合贷款商贷部分发放时按二套房贷利率执行,但您当前实际住房情况已符合泉州市首套住房标准的,持查房证明等证明材料也可向受托银行提出申请审批调整。

关注点③

当前住房公积金组合贷款中有逾期未还清,能调整吗?

符合调整范围的但当前有逾期的组合贷商贷,原则上还清逾期前暂不调整,还清逾期后可调整。实际执行需根据具体情况判断,可咨询相关受托贷款银行。

关注点④

具体时间段对应规则是怎样的?能省多少钱?

具体分为三个时段

一、2019年10月7日(含)前发放的,调整后的利率按相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行。

例:此情形下重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR+0基点”,即4.20%+0%=4.20%。以房贷利率5.8%、100万元组合商贷30年期等额本息为例,原来总利息为111万元,月供5868元;调整后总利息为76万元,月供4890元,总利息少支付35万元,月供即每月少还978元。

二、2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)发放的,调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限,即相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行。

例:此情形下重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR+0基点”,即4.20%+0%=4.20%。以房贷利率6.3%、100万元组合商贷30年期等额本息为例,原来总利息为123万元,月供6190元;调整后总利息为76万元,月供4890元,总利息少支付47万元,月供即每月少还1300元。

三、2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)已发放的或已签订合同但未发放的,调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限,即相应期限(原贷款合同期限)LPR-20个基点执行(其中2022年11月1日至今利率仍执行LPR-50个基点)。

例:此情形下重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR-20基点”,即4.20%-0.2%=4.0%。以房贷利率5.2%、100万元组合商贷30年期等额本息为例,原来总利息为98万元,月供5491元;调整后总利息为72万元,月供4774元,总利息少支付26万元,月供即每月少还717元。



晋江三宗优质地块即将出让 业界:周边配套成熟 开发潜力看好

在国庆节期间,晋江市自然资源局发布了国有建设用地使用权拍卖出让公告,即将于本月公开拍卖位于罗山、西园和池店的三宗优质地块。

根据拍卖公告,三宗地块均采用“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让。其中,限价最高的是位于池店的P2023-33号地块,建成后毛坯商品住宅最高销售均价16900元/平方米。

业内人士表示,这三宗地块中两宗地处晋江中心市区,一宗紧临泉州老城区,周边配套成熟,发展潜力看好。同时,新地块的供应,将缓解部分区域新房供应不足的紧张局面。



三宗优质地块本月出让

此次公告的三宗地块,分别是位于池店的P2023-33号地块,位于罗山的P2022-25号地块和位于西园的P2022-39号地块。

资料显示,P2023-33号地块总用地面积31030平方米;土地用途:居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地——商业用地(零售商业)、公共管理与公共服务用地——教育用地(幼儿园);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.7,10%<建筑密度<28%,绿地率≥35%;起叫价50000万元。P2022-25号地块总用地面积32296平方米;土地用途:居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地——商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.2,10%<建筑密度<22%,绿地率≥35%;起叫价41200万元。P2022-39号地块总用地面积57029平方米,其中实际用地面积50962平方米,干渠面积6067平方米;土地用途:居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地——商业用地(零售商业)、公共管理与公共服务用地——教育用地(幼儿园);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.0,10%<建筑密度<20%,绿地率≥35%;起叫价57000万元。

均价限价最高 16900元/平方米

根据拍卖公告,三宗地块均采用“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让。

其中,P2023-33号地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价16900元/平方米,土地拍卖最高楼面地价为8892元/平方米(即对应的最高总价为74500万元)。P2022-25号地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价16500元/平方米,土地拍卖最高楼面地价为

8627元/平方米(即对应的最高总价为61300万元)。P2022-39号地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价16100元/平方米,土地拍卖最高楼面地价为8290元/平方米(即对应的最高总价为84500万元)。

根据拍卖要求,当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时,不再接受更高报价,对于有意向的多个竞买人,转为竞配建,即竞报无偿移交政府的住宅建筑面积,每次竞报配建面积应不少于100平方米的整数倍,竞报配建面积最多者为竞得人。

地块开发潜力被看好

在楼市“金九银十”的传统销售旺季之际,晋江出让优质地块的消息引发了地产业界和购房者的广泛关注。

“这三宗地块中两宗地处晋江中心市区,一宗紧临泉州老城区,周边配套成熟,不少开发商都有意向参与竞拍。”业界人士表示。

位于池店的P2023-33号地块,是被业界关注的地块之一。今年7月12

日,同处于该区域的P2023-5号地块,被建发以4.6亿元+配建4900平方米竞得,成交楼面价7842元/平方米,毛坯限价16538元/平方米。

“P2023-33号地块位置很有优势,和泉州老城区仅一桥之隔,拥有泉州和晋江的双城配套。”业界人士表示。

近两年,晋江中心市区新房供应较少。此次位于罗山的P2022-25号地块和位于西园的P2022-39号地块出让,将有望缓解新房供应不足的局面。

“P2022-25号地块位于SM商圈,周边拥有第六实验小学育德校区、罗山中学等优质教育配套,后续的开发潜力也很大。”业界人士表示。

令人关注的是,位于西园葫芦山文教园区域内的P2022-39号地块,北侧将规划建设有晋江市进修学校附属小学。该学校用地58.5亩,总建筑面积1.2万平方米,拟按48个教学班、在校生2160人的规模规划建设。另外,该地块毗邻八里山公园、全民健身活动中心、崎山公园,健身、生活两相宜;临近宝龙广场、工人文化宫,商业繁华,休闲娱乐无忧。

相关新闻

中海入驻高铁新区 住宅最高销售均价15856元/平方米

本报讯 9月28日,在晋江市自然资源局举行的土地拍卖会上,中海宏洋以4.3亿元竞得位于晋江高铁新区的P2023-16号地块。

此次土地拍卖会吸引了保利、中海宏洋、晋兴、晋江房屋4家房企参加。根据拍卖公告,该地块采取“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让,地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价15856元/平方米。

P2023-16号地块总用地面积62355平方米。土地用途:居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住

宅)、商业服务业用地——商业用地(零售商业)。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.6,10%<建筑密度<28%,绿地率≥35%。

近段时间以来,高铁新区利好不断。9月28日,备受关注的福厦高铁正式开通。福厦高铁最高时速按350公里运营,通车后,福州到厦门最快55分钟可达,两地实现“一小时生活圈”,厦漳泉之间半小时互达,泉州到厦门最快只需要18分钟。福厦高铁的开通,为晋江高铁新区站点区域及周边连片发展插上翅膀。

资讯

2023泉州民营企业 100强企业员工 可推荐享人才购房资格

本报讯 日前,泉州市人民政府办公室发布《关于印发“2023泉州民营企业100强”奖励办法的通知》(以下简称《通知》),对入选“2023泉州民营企业100强”企业进一步培优扶强,制定资金奖励、教育支持和住房保障等10条奖励政策。

在住房保障方面,通知要求,对入选“2023泉州民营企业100强”企业,分梯队进行住房保障支持,1~20名可推荐3名员工(需在泉无住房,由企业连续缴纳社保、医保达半年及半年以上,下同),21~50名可推荐2名员工、51~100名可推荐1名员工,当年度享受等同于高层次人才购房资格(即泉州中心城区拟售商品住宅房源中安排10%供市第一层次至第五层次人才刚需选购,排序按企业排名、在高层次人才以及产业型实用人才之后)。

龙湖集团:前三季度 销售额1376.2亿元

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)发布公告显示,1—9月,该公司实现合同销售额1376.2亿元,合同销售面积达到825.6万平方米。同期,集团实现经营性收入约198.5亿元(含税),其中营业收入约为101.6亿元(含税)、服务收入约为96.9亿元(含税)。

9月单月,该集团实现合同销售额145.0亿元,环比增长11.5%;合同销售面积为98.0万平方米。分区域来看,长三角区域实现合同销售额28.4亿元,西部区域实现合同销售额53.4亿元,环渤海区域实现合同销售额29.9亿元,华南区域实现合同销售额20.3亿元,华中区域实现合同销售额13.0亿元。

今年前三季度,龙湖集团在全国43座城市的101个项目,共计交付约7.9万套品质住宅,100%实现如期交付,其中约20%项目实现提前一个月以上交付,总体满意度超90%。

与此同时,龙湖集团积极在高能级城市储备土地。1—9月共拿地24块,主要分布在深圳、上海、广州、成都、杭州、苏州等一线及强二线城市,总建筑面积为255.1万平方米,权益地价达到204.7亿元。

龙湖集团表示,在新形势下,将继续创新发展模式,聚焦高能级城市,推进高质量发展,努力通过更好的产品与服务为人民群众创造更高品质的空间,赋能美好生活。

保利发展:前9个月 签约额3351亿元

本报讯 日前,保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“保利发展”)发布2023年9月业绩简报。数据显示,9月单月,保利发展实现签约面积196.39万平方米,同比减少13.49%;签约金额360.22亿元,同比减少6.18%。

据此,今年前9个月,保利发展实现签约面积1918.59万平方米,同比减少0.10%;签约金额3351.53亿元,同比增加4.70%。

中南建设: 地产业务基本实现扭亏

本报讯 日前,中南建设(000961.SZ)发布公告,9月,该公司合同销售金额31.5亿元,销售面积27.2万平方米。

至此,1—9月累计合同销售金额328.9亿元,销售面积277.4万平方米,同比分别减少31.1%和30.9%。

8月31日召开的中南建设2023年半年度业绩交流会上,该公司董事兼总经理陈显含表示,一季度,市场开了个好头,消化了积压已久的购房需求;进入二季度以后,市场节奏下滑。对于当前形势,陈显含介绍,风险仍未解除,土地投资仍然在低位。市场需求仍然处于历史低位,地产的上下游行业也受到牵连。

陈显含同时表示,上半年,公司的地产业务基本实现扭亏平衡;目前的压力是建筑业务,尽管公司已经在全力地清收欠款、优化业务结构,但受上游行业的影响太大,很难快速扭亏。