



楼市聚焦

楼市新政“组合拳”助力刚需购房 晋江购房首付利息降多少？

首套商业个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，取消全国层面房贷利率下限，住房公积金贷款利率5年以上首套房降至2.85%……日前，中国人民银行连续发布了三项关于房贷的新政策，打出一套优化住房信贷政策的“组合拳”。

业内人士表示，随着政策“组合拳”的落地，后续“低首付+低房贷利率+低公积金利率”的购房模式会形成，有助于增强购房能力和意愿，提振楼市信心，从需求端出发给楼市企稳复苏创造更为合宜的货币信贷环境。

记者了解到，住房公积金新政已经在泉州落地。自2024年5月18日起，泉州下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。

首付比例降至历史低位 个人住房首套最低15%

5月17日，中国人民银行和国家金融监督管理总局联合下发了《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》。

根据通知，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

记者了解到，新政下发前，晋江首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为30%。

“如果以一套总价200万元的新建商品房计算，政策调整前后，首套和二套首付均相差10万元。”市民李先生举例，对于买房人来说，新政执行后，购买首套和二套商品房首付的压力减轻了不少。

“我们也关注到新政，也在等待新政的落地。”晋江晋东新区某楼盘的销售负责人介绍，目前，不少还未付首付款的客户在等待最新的消息。“新政落地，叠加给出的折扣，有望进一步促进购房需求的释放。”

业内人士指出，此次降低首付比例，政策力度较大，是近几年购房政策中最为宽松的政策。“引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，将有利于降低居民首付负担和成本，增强购房能力和意愿。另外，也将直接减轻借款人的居民房贷支出，提振居民消费意愿。”

商业贷款利率 取消全国层面房贷利率下限

中国人民银行下发的《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》指出，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)；银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有)，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

据了解，2022年12月，中国人民银行建立首套房贷款利率动态调整机制，地方政府可根据该机制自主选择是否取消当地房贷利率下限。截至今年4月末，全国343个城市中已有67个取消了首套房贷款利率下限。

记者走访晋江多个银行了解到，目前，首套房贷款利率最低3.45%，二套房最低4.15%。“此次政策调整后，将有更多城市取消房贷利率下限。”业内人士表示，据估算，政策落地后，大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。如按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式计算，总利息支出可减少7万多元。

“当前，在低首付、低利率的信贷环境下，市民购房门槛降低、月供压力减轻，将持续促进刚需与改善住房需求的释放，有利于提振晋江市信心。”业内人士表示。

下调公积金贷款利率 5年以上首套房降至2.85%

除了商业贷款利率下调之外，个人住房公积金贷款利率政策也迎来调整。

中国人民银行下发通知，决定自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

有缴交住房公积金的职工，一直以来都是晋江楼市的购房重点客群。数据显示，2023年全年，泉州共发放住房公积金贷款14941笔69.73亿元。从贷款分类情况看，共向12323户职工家庭发放购买首套自住房贷56.08亿元，占总贷款笔数、金额的82.48%、80.42%。

对于申请住房公积金贷款的购房者来说，此次利率下调，将进一步减轻月供成本。那么，贷款人能省多少呢？以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元，总利息支出将减少4.85万元。

记者了解到，目前，泉州借款人夫妻双方均

缴交住房公积金的，最高贷款额度为80万元；单方缴交住房公积金的，最高贷款额度为50万元。另外，生育、抚养两个及以上子女的职工家庭申请住房公积金贷款，且符合其他贷款申请条件的，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度基础上另加10万元。

“毫无疑问，公积金客户历来都是开发商关注的重点客群。”晋江高铁新区某楼盘的销售负责人介绍，公积金贷款额度提高叠加贷款利率的降低，将对购房市场进一步活跃具有积极作用。

目前，公积金新政已在泉州落地。来自泉州市住房公积金管理中心的消息，该中心下发通知，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.775%和3.325%。2024年5月18日(含)以前发放的个人住房公积金贷款，2024年5月18日后仍执行原利率，自2025年1月1日起，执行调整后的住房公积金贷款利率。2024年5月18日(含)起发放的个人住房公积金贷款，执行调整后的住房公积金贷款利率。



| 资讯

4月泉州二手住宅价格 同比下降6.6%

本报讯 日前，国家统计局公布2024年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，4月份，泉州一、二手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0.6%；二手住宅销售价格同比下降6.6%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，2024年4月份，泉州新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，同比下降0.6%；厦门环比下降1.3%，同比下降7%；福州环比下降0.5%，同比下降4.7%。

二手住宅销售价格方面，2024年4月份，泉州环比下降0.4%，同比下降6.6%；厦门环比下降0.7%，同比下降10.7%；福州环比下降1.1%，同比下降7.7%。

分面积段看，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降0.8%，同比下降0.2%；90平方米至144平方米环比下降0.7%，同比下降0.6%；144平方米及以上环比下降0.6%，同比下降0.7%。在二手住宅销售价格方面，90平方米及以下环比下降0.4%，同比下降7.8%；90平方米至144平方米环比下降0.3%，同比下降6.7%；144平方米及以上环比下降0.6%，同比下降5.5%。

国家统计局城市司统计师王中华解读，4月份，房地产市场继续调整，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比、同比降幅均有所扩大。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月扩大0.5个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.6%，降幅均比上月扩大0.2个百分点；4月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.5%，降幅比上月扩大1.0个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降2.9%和4.2%，降幅比上月分别扩大0.9个和0.8个百分点。

LPR报价继续维持不变 5年期以上3.95%

本报讯 5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%

据了解，5年期以上LPR在今年2月下旬0.25个百分点后，LPR连续第3个月保持不变。

业内人士表示，本月LPR保持不变，有助于减缓银行息差下滑压力，维持银行服务实体经济持续性和发展的稳健性。与此同时，在有效融资需求不足、资金空转现象有所抬头的情况下，LPR未进一步下行，一定程度上有助于减少因贷款利率过低导致信贷资金被套用、挪用等行为。“LPR的调整反映了市场供求和风险溢价等因素。业内人士普遍认为，考虑到政府债供给提速、降成本目标明确，下一步，货币政策在量价调整方面均有空间。”

前四月 全国新建商品房销售面积 同比下降20.2%

本报讯 日前，国家统计局发布统计信息，1—4月份，新建商品房销售面积29252万平方米，同比下降20.2%，其中住宅销售面积下降23.8%；新建商品房销售额28067亿元，下降28.3%，其中住宅销售额下降31.1%。4月末，商品房待售面积74553万平方米，同比增长15.7%。其中，住宅待售面积增长24.5%。

数据显示，1—4月份，全国房地产开发投资30928亿元，同比下降9.8%。其中，住宅投资23392亿元，下降10.5%。

1—4月份，全国房地产开发企业房屋施工面积687544万平方米，同比下降10.8%。其中，住宅施工面积480647万平方米，下降11.4%。房屋新开工面积23510万平方米，下降24.6%。其中，住宅新开工面积17006万平方米，下降25.6%。房屋竣工面积18860万平方米，下降20.4%。其中，住宅竣工面积13746万平方米，下降21.0%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，数据显示，1—4月份，全国房地产开发企业到位资金34036亿元，同比下降24.9%。其中，国内贷款5583亿元，下降10.1%；利用外资9亿元，下降46.7%；自筹资金11736亿元，下降10.1%；定金及预收款10002亿元，下降37.2%；个人按揭贷款4953亿元，下降39.7%。

延伸阅读

央行拟设立3000亿元保障性住房再贷款

5月17日，中国人民银行相关负责人在国务院政策例行吹风会上表示，央行将设立3000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

这位负责人解释称，第一，保障性住房再贷款规模是3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。央行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。第二，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。第三，城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。第四，自愿参与。城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁。房地产企业与收购主体平等协商，自主决定是否出售。