



楼市聚焦

晋江首套房贷款利率降至3.2%

百万房贷30年利息省近2万元

新一期LPR(贷款市场报价利率)出炉,1年期、5年期以上均下调10个基点。

记者走访晋江多家银行获悉,目前,晋江已经执行最新的利率政策,首套住房商业贷款利率最低降至3.2%,二套降至3.65%。

此次下调后,晋江首套房房贷利率降至历史新低。这也意味着,买房者的购房成本将降低。对于月供一族来说,房贷利率选择跟随LPR浮动,也将因此受益,月供可以减少。

业界人士表示,利率下调符合当前房地产运行形势的需要,不仅将进一步减轻房贷借款人利息负担,也将对购房需求释放产生积极影响。



资讯

上半年 我省房地产运行情况公布

本报讯 日前,福建省统计局公布了2024年1—6月房地产开发和销售情况。统计情况显示,今年1—6月,新建商品房销售面积同比下降22.7%。其中,住宅销售面积下降22.4%。新建商品房销售额下降33.3%。其中,住宅销售额下降31.9%。6月末,商品房待售面积同比增长2.6%。其中,住宅待售面积增长12.2%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年1—6月,全省房地产开发投资同比下降15.8%。其中,住宅投资下降17.4%。房地产开发企业房屋施工面积同比下降17.9%。其中,住宅施工面积下降19.3%。房屋新开工面积下降30.0%。其中,住宅新开工面积下降29.6%。房屋竣工面积下降8.1%。其中,住宅竣工面积下降12.0%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—6月,全省房地产开发企业到位资金同比下降17.2%。其中,国内贷款下降8.7%;自筹资金下降5.9%;定金及预收款下降40.6%;个人按揭贷款下降42.3%。

10月1日起 我省新房实行“一户一验”

本报讯 为进一步加强住宅工程质量,保障住宅使用功能,提升住宅品质,日前,福建省住房和城乡建设厅印发《福建省住宅工程分户验收实施细则》(以下简称《细则》),自10月1日起施行,有效期5年。

根据《细则》,分户验收即“一户一验”,是指住宅单位工程竣工验收前,在住宅单位工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上,由建设单位组织施工、监理等单位,按照国家和省有关工程质量验收规范、标准及经审查合格的施工图设计文件,对所有住宅户内及相关公共部位的实体质量和使用功能等进行检查验收,并出具验收合格证明的活动。

《细则》明确,分户验收包括住宅的户内验收及住宅项目公共部位验收。分户验收住宅户内主要检查地面、墙面和顶棚质量;防水工程质量;门窗工程质量;栏杆、护栏质量;室内净距、净高尺寸;室内给水、排水系统安装质量;室内电气工程安装质量;室内通风与空调安装质量;建筑节能工程质量。相关公共部位主要检查走廊、楼梯间、电梯间、地下室和屋面等公用部分的实体质量和使用功能;消防电梯前室、消火栓等消防设施工程的质量。

《细则》规定,工程质量监督机构应当加强对分户验收工作的监督管理,有以下情形之一的,责令重新组织分户验收:未组织分户验收或分户验收不合格就进行单位工程竣工验收的;未按要求留存影像资料的;分户验收条件不符合相关规定、分户验收记录内容不齐全、不真实,或存在影响主要使用功能等重大质量问题的;在分户验收和竣工验收抽查复核中弄虚作假、降低标准,或抽查复核不合格的。

《细则》要求,重新组织分户验收的,施工单位技术、质量部门负责人应参加分户验收。对重新组织分户验收合格的,在出具分户验收表时,应附重新组织分户验收前的分户验收记录及整改复查记录。在住宅工程交付使用时,“住宅工程质量分户验收汇总表”“住宅工程质量分户验收表”应当在住宅楼显著位置进行公示,公示期不少于1个月。

龙湖集团: 上半年销售额511.2亿元

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—6月,该公司实现合同销售额511.2亿元,合同销售面积达到365.5万平方米。同期,该公司实现经营性收入约139.4亿元(含税),同比增长7.6%,创历史新高。其中,运营收入约为70.7亿元(含税)、服务收入约为68.7亿元(含税)。

分区域来看,上半年,长三角区域实现合同销售额138亿元;西部区域合同销售额143.3亿元;环渤海区域合同销售额102.9亿元。其中,华南区域合同销售额73.2亿元。

数据显示,今年上半年,龙湖集团继续如期平稳交付,在全国43座城市共计交付121个项目,合计约5万套品质住宅,其中,20%项目实现提前一个月以上交付,整体获得了90%的交付满意度。

5年期以上LPR 累计下降35个基点

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,7月22日贷款市场报价利率(LPR):1年期为3.35%,5年期以上为3.85%。与6月份发布的LPR相比,1年期和5年期的贷款利率均下调了10个基点(BP)。

记者了解到,LPR上一次调整为今年2月。2月份,1年期LPR维持3.45%不变,5年期以上LPR由4.2%大幅调降25个基点至3.95%。叠加本次调整,今年以来,5年期以上LPR已累计下降了35个基点。

对于购房者来说,与房贷利率直接挂钩的5年期以上LPR下调关系重大,将影响月供支出。

5月17日,央行发布通知,取消全国层面首套和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,各省级分行可根据因城施策原则自主确定商业性个人住房贷款利率下限及下限水平。

根据央行发布的新政,5月23日,中国人民银行泉州市分行下发通知,取消泉州市首套住房商业性个人住房贷款利率下限和第二套住房商业性个人住房贷款利率下限。

“取消个人住房贷款利率下限,给予银行更大的选择空间。”泉州银行晋江支行负责信贷的工作人员介绍,银行可以自主结合自身经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

存量房贷月供 将按合同约定调整

此次5年期以上LPR调整,除为增量购房者减少月供压力之外,对于已转换为与LPR挂钩的存量房贷来说,同样也可以享受到福利。

记者了解到,2019年8月,央行改革完善LPR形成机制,LPR已经成为金融机构贷款定价的主要参考。浮动利率房贷会按合同约定按期调整利率。

“到利率调整日,存量房贷客户的贷款利率将根据最新一期的LPR报价进行调整,还款金额也将在利率调整日之后相应调整。”泉州银行晋江支行负责信贷的工作人员介绍,举个例子,比如,客户利率调整日是每

年8月20日,那今年8月20日就会根据本次7月的LPR报价进行利率调整。

“一般来说,银行都规定重定价周期为一年,并在合同中约定重定价日为每年1月1日,每年重定价日那天根据当时的LPR确定当年实际执行的房贷利率。”晋江银行业内人士介绍,对于重定价日是每年1月1日的存量客户,虽然今年LPR已经下调两次,但是也只能等到2025年1月1日才能享受到两次降息的红利。“因此,对于重定价日是放款日对应日的存量客户,享受降息红利的时间点就各不相同了。”

首套房利率降至3.2% 百万房贷月供减少54.88元

随着LPR调整,晋江房贷利率也相应下调。记者走访晋江多家银行获悉,目前,首套和二套住房商业性个人住房贷款利率分别降至3.2%、3.65%。对比之前的3.3%、3.75%,首套和二套均下调10个基点。

“目前,大部分的银行都按统一标准来执行房贷利率。”昨天,招商银行泉州晋江市支行一名个贷经理介绍,目前,该行已经执行最新利率,“具体来看,最新审批的房贷首套按3.2%利率执行,之前已审批的存量房贷客户仍按照此前利率执行。”

“从今年利率的走势来看,目前是最低的。”

兴业银行晋江支行负责信贷的工作人员介绍,该行已经接到最新的通知,二套房利率按照3.65%执行。

那么,此次下调,购房者的购房成本能降多少呢?

以市民张女士购买首套房商业性贷款100万元为例,期限30年,按等额本息计算,调整前的首套房利率为3.3%,月供金额为4379.55元,需支付总利息57.66万元;调整后,首套房利率3.2%,月供金额为4324.67元,利息总额约为55.69万元,总利息可少支付1.97万元,月供将减少54.88元。以此计算,30年总利息减少1.97万元。

延伸阅读

机构:6月份全国主要城市房贷平均利率4.1%

5月17日,央行取消了全国层面房贷利率政策下限,新发放房贷利率明显下行。

据中原地产研究院统计数据显示,央行发布新政后,全国房贷利率出现大幅度调整。2023年6月全国主要城市房贷平均利率是4.1%,首套房利率在3.9%左右。6月份全国房贷平均利率已经调整到了3.5%左右,首套房利率已经跌到了3.3%,跌幅达到了60个基点,相比5月份的首套房平均的3.55%也出现了明显的下调。

晋江住建通报上半年抽查情况 多家二手房中介被要求整改

晋江房协之窗

本报讯 日前,晋江市住房和城乡建设局发布了《关于落实2024年上半年房地产经纪机构“双随机、一公开”抽查工作情况通报的通知》(以下简称《通知》)。

此次抽查房地产经纪机构共61家,涉及贝壳找房、巧房通、乐呵找房等平台,发现主要存在3个方面的问题,一是部分机构未备案或备案过期;二是未按要求公示应公示信息,三是未佩戴实名卡等情况。

晋江市住房和城乡建设局相关负责人表示,根据《房地产经纪管理办法》第二章第十一条规定,房地产经纪机构及其分支机构应

当自领取营业执照之日起30日内,到所在直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门备案。

此外,根据《房地产经纪管理办法》第三章第十五条,房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容:营业执照和备案证明文件;服务项目、内容、标准;业务流程;收费项目、依据、标准;交易资金监管方式;信用档案查询方式、投诉电话及12358价格举报电话;政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本;法律、法规、规章规定的其他事项。

“如果房地产经纪机构未按要求公示,应按照规定通知书期限及时进行整改。”这位负责人表示。

记者还了解到,自2024年5月1日起,晋江市房地产经纪从业人员从事房地产经纪业务时,应佩戴房地产经纪从业人员执业信息卡。“根据规范,进入小区的房地产经纪人员必须佩戴由晋江市房地产经纪行业协会制作的执业信息卡,出入小区门岗时,应主动向物业管理人出示执业信息卡。”这位负责人表示。

针对抽查中发现的问题,晋江市住房和城乡建设局请晋江市房地产经纪行业协会根据抽查情况,对存在问题的房地产经纪机构及从业人员扣除相应行业信用分,对不配合整改的房地产经纪机构纳入行业“黑名单”并暂停房源核验发布权限。此外,该局将按规定对存在违法违规的房地产经纪机构进行处罚,并抄告晋江市市场监督管理部门。

