



楼市聚焦

二套首付降至15% 存量房贷利率降0.5个百分点
节前楼市迎大利好 开发商发力促成交

适逢楼市“金九银十”，央行在国庆节前连发重磅新政，为楼市注入“强心剂”。

9月24日，央行推出政策“大礼包”，以两大政策托举市场行情。其一是商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%；其二是下调存量房贷利率，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。

晋江地产业界人士表示，央行节前发布楼市重磅新政，无疑是向市场注入强心剂，契合当前市场需求。降低二手房首付比例，刺激改善性需求释放；降低存量房贷利率，缩小与发放贷款利率的差距，缓解居民还贷的压力。

面对利好，消费者表示，新政策给出实在的福利，看好房子就准备下手。而一些开发商也行动起来，即将在国庆消费旺季推出各种让利活动，发力营销，以进一步促进成交。



资讯

季延中学旁优质商住地块即将出让

本报讯 日前，记者从晋江市自然资源局获悉，位于高铁新区、季延中学旁的P2023-17号地块，将于10月11日公开出让。

根据拍卖公告，P2023-17号地块面积76065平方米；土地用途为居住——城镇住宅（二类城镇住宅）、商业服务业——商业（零售商业）；主要规划经济技术指标：1.0<容积率<1.3,10%<建筑密度<30%，绿地率≥35%；起叫价为40600万元；增价幅度为100万元的整数倍。

高铁新区位于晋江市中心城区南部，规划总用地面积约8.5平方公里。新区规划为“区域协同枢纽站城一体”的高铁新区样板“环湾创新引擎——以人才为核心的创新创业基地”“晋江转型示范——产城融合转型发展平台的泉州之眼、环湾之核”。

作为晋江重点开发的新区，高铁新区的各项配套正在加速兑现。目前，位于该区域内的福厦高铁泉州南站已正式投入使用，福厦两地形成“一小时生活圈”，厦门、漳州、泉州等地形成“半小时交通圈”。此外，该区域正全力打造优质均衡的教育体系和“学在高铁新区”的教育品牌。第六实验小学山仔校区、梧垵校区、第六实验小学园前校区均已进场施工，将分别于2026年9月开学、2025年9月开学；季延中学罗山校区于今年开工，预计2026年9月开学。

前八月我省房地产市场运行情况公布

本报讯 日前，福建省统计局公布了今年1至8月房地产市场基本情况。数据显示，今年1至8月，我省新建商品房销售面积同比下降23.4%。其中，住宅销售面积下降22.2%。新建商品房销售额下降33.6%，其中住宅销售额下降32.2%。

截至8月末，商品房待售面积同比增长3.8%，其中住宅待售面积增长16.6%。

在房地产开发投资完成情况方面，今年1至8月，全省房地产开发投资同比下降19.1%。其中住宅投资下降20.8%。房地产开发企业房屋施工面积同比下降18.4%，其中住宅施工面积下降19.9%。房屋新开工面积下降30.7%，其中住宅新开工面积下降31.3%。房屋竣工面积下降22.0%，其中住宅竣工面积下降23.5%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，今年1至8月，我省房地产开发企业到位资金同比下降19.1%。其中，国内贷款下降14.8%；自筹资金下降9.9%；定金及预收款下降38.0%；个人按揭贷款下降37.5%。

利好 二套房最低首付比例15% 存量房贷利率下降0.5个百分点

9月24日，国务院新闻办公室就金融支持经济高质量发展有关情况举行新闻发布会。会上，央行负责人介绍，为更好支持城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%。

央行负责人表示，各个地方可

以因地制宜，自主确定是否采取差别化的安排，并确定辖区内的最低首付比例下限。因为全国不同城市之间、地区之间房地产市场情况差别很大，地方政府可以采取差别化的安排，在全国底线基础上确定辖区内最低首付比例下限。另外，商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定具体的首付比例水

平。15%只是一个最低的首付比例，商业银行要基于对客户风险的评估，这是商业银行和个人之间的一种市场化的磋商。

此外，央行负责人表示，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。

影响 刺激改善性需求释放 缓解按揭还贷压力

央行宣布将全国层面的二套房最低首付比例由25%下调到15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例。

“此次二套房首付调整，已降至2000年以来晋江二套房首付最低。”晋江天骏康城学府项目总经理颜宇航表示，当下，晋江不少家庭存在改善居住条件的需求，但之前较高的二套房首付比例限制了他们的购房能力。首付比例降低后，这类改善性需求购房者的购房门槛降低，更多人有能力购买二套房，从而增加市场的购房需求。

晋江房地产业界人士曾思程认为，新政直接统一了首套和二套的首付比例，也体现出对于各类自住性购房需求的促进，预示着房地产市场将有望不断走出低谷，市场复苏的力度或不断增强。这一新政策直接降低购房门槛，有助于释放改善型住房需求，特别是像晋江这种经济发展较快、人口常年保持净流入的城市，这种潜在需求更为明显。

另一重磅新政策是备受关注的下调存量房贷利率。此前，市场呼声最大的话题即下调存量房贷利率。

记者了解到，中国人民银行2023年第四季度货币政策执行报告显示，去年9月启动存量房贷利率下调后，共有超过23万亿元的存量首套房房贷利率下调，利率平均水平下调73个基点，降至4.27%，每年减少借款人利息支出约1700亿元。

“如果平均降幅在0.5个百分点左右，那么，下调后的存量房贷利率大约为3.7%。政策调整后，100万元30年期商业贷款，每月将减少利息300元-400元，预计总减少利息近10万元。”曾思程表示，存量房贷利率的降低，对于房地产市场并不会产生直接影响，但对于当下购房群体对市场后期的信心将起到一定提升作用，也有利于和一系列房地产政策形成组合拳对市场释放效力，同时减轻还款压力将有利于促进消费，提振经济。

声音 “实实在在的福利 看好房子就下手”

“金九银十”是传统楼市销售旺季。在国庆节前，央行释放的重磅利好，让晋江不少消费者享受到实实在在的福利。与此同时，面对这一利好，不少开发商已经行动起来。

“原本还在为凑齐首付发愁，现在二套房首付比例降至15%，首付就不用再凑了。”市民江女士说，她看中一套高铁新区的房子，准备在国庆节签订购房合同，“这套新房140多平方米，总价在200万元左右，之前首付要50万元左右，压力比较大。”

以江女士看中的这套总价200万元的新房为例，此前，商业住房贷款二套房的最低首付比例为25%，首付为50万元；此次首付比例降至15%，首付仅为30万元。

二套房首付比例降至15%，也让市民汪先生更加坚定换房的决心。“家里有两个孩子，住100平方米的老房子，再加上老人一起住，房间都不够用。之前就在看房子，准备换套160平方米的新政策对于像我

这样的换房群体，是个非常大的福利。等房子看好了，我就要下手，早点住大一点的房子，改善居住条件。”汪先生介绍。

面对这一切利好，记者了解到，晋江不少开发商已经行动起来。

“消息一出来，售楼处已经展现出人气增加的态势。结合即将到来的‘十一’，我们将推出各种福利，现场还将举办各种活动。”龙湖·嘉天下的置业顾问告诉记者。

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》特地开展“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。

你了解购房组合贷款吗？

买房是不少人的梦想。但是，随着房价的上涨，很多人无法一次性支付房款，因此需要向银行申请贷款。

对于有缴纳住房公积金的市民来说，申请组合贷款是一个不错的选择。组合贷款，简单来说就是住房公积金贷款和商业住房贷款的组合。组合贷款的优势是贷款额度较高，而且利息比较低。

什么是购房组合贷款？

购房组合贷款是指符合个人住房商业性贷款条件的借款人又同时缴存住房公积金的，在办理个人住房商业性贷款的同时还可以申请个人住房公积金贷款，

即借款人以所购本市城镇自住住房（或其他银行认可的担保方式）作为抵押的同时向银行申请个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款。

购房组合贷款有什么优势？

业界人士表示，购房组合贷款有满足较高贷款额度需求，降低利息成本和还款方式多样等诸多优点。

满足较高贷款额度需求：住房公积金贷款通常有一定的额度限制，可能无法满足购房者的全部贷款需求。而组合贷款可以将公积金贷款和商业贷款结合起来，充分利用两种贷款方式的额度优势，满足购房者较高的购房资金需求。此外，组合贷款中的公积金贷款和商业贷款额度可以根据购房者的实际情况进行灵活调整。如果购房者的公积金缴存额度较高，可以适当提高公积金贷款额度，减少商业贷款的比例；反之，如果公积金缴存额度较低，可以增加商业贷款的额度，以确保购房资金的充足。

降低利息成本：组合贷款中公积金

贷款部分的利率通常较低，远低于商业贷款的利率水平，这可以大大降低购房贷款的总体利息支出。另外，公积金贷款利率相对稳定，一般不会随着市场利率的波动而大幅变化。这也为购房者提供了较为稳定的还款预期，避免了因利率上升而导致还款压力增加的风险。

还款方式多样：组合贷款的还款方式通常与商业贷款类似，购房者可以选择等额本息或等额本金的还款方式。等额本息还款方式每月还款额固定，还款压力较为均衡；等额本金还款方式每月还款额逐渐减少，前期还款压力较大，但总体利息支出相对少。购房者可以根据自己的收入情况、还款能力和理财规划，选择适合自己的还款方式。



需要注意哪些问题？

住房组合贷是一种较为灵活的贷款方式，可以满足购房者的不同需求。那么，如果购房者要办理组合贷款，需要注意哪些方面的问题？

了解贷款条件：申请人需要了解住房公积金和商业银行的贷款条件和要求。一般来说，申请人需要满足公积金贷款和商业贷款的条件，如具有稳定的收入、良好的信用记录等。

注意贷款额度：组合贷款的额度是由公积金贷款额度和商业贷款额度组成的，申请人需要根据自己的实际情况确定贷款额度。公积金贷款额度通常有一定的限制，申请

人需要了解泉州的公积金贷款政策，以便确定自己的贷款额度。

注意还款方式：组合贷款的还款方式一般有等额本息和等额本金两种。一般来说，等额本息还款方式每月还款额固定，适合收入稳定的申请人；等额本金还款方式每月还款额逐渐减少，前期还款压力较大，适合前期还款能力较强的申请人。

注意贷款期限：组合贷款的期限一般由公积金贷款期限和商业贷款期限组成。公积金贷款期限一般较短，商业贷款期限一般较长，申请人需要综合考虑自己的还款能力和贷款期限，以便确定合适的贷款期限。

我省房地产经纪机构信用综合评价新规正式实施

本报讯 从9月1日起，由福建省住建厅制定并印发的《福建省房地产经纪机构信用综合评价办法》（以下简称《办法》）正式开始实施。

根据新规，信用评价分5个等级对不同程度的经纪机构实施差异化监管，依次分为AAA级（优秀）、AA级（良好）、A级（合格）、B级（基本合格）、C级（不合格）等五个等级。

新规规定，对信用评价等级评定为AAA级（优秀）的经纪机构，可优先办理房屋交易等手续。对信用评价等级为AA级（良好）及以上的经纪机构，在信用等级公布之日起的下一个评价周期内，可依法采取以下激励措施：在实施项目谈判、项目收费调价时，可书面提示相关方考虑其信用情况；在涉及房地产经纪的财政性资金项目安排中，优先考虑，加大扶持力度；在各类评优评先活动中予以优先考虑或者推荐；在招投标管理中采取信用加分等措施；在日常检查、专项检查中适当减少检查频次；国家或者地方有相关优惠扶持政策的，予以优先考虑。

LPR维持不变 5年期以上3.85%

本报讯 日前，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年9月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期3.35%，5年期以上3.85%，均较上月保持不变。

据了解，贷款市场报价利率（LPR）由各报价行按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式报价，由全国银行间同业拆借中心计算得出，为银行贷款提供定价参考。目前，LPR包括1年期和5年期以上两个品种。