



| 楼市聚焦

10月LPR迎年内最大调整
泉州首套二套房贷利率降至3.05%

10月21日,贷款市场报价利率(LPR)迎年内第三次下降,1年期和5年期以上分别报3.1%和3.6%,均较上月下降25个基点。

受此影响,晋江楼市首套房贷利率再创历史新低。记者走访晋江多家银行获悉,目前,银行首套和二套商业住房贷款利率均为3.05%。

业内人士表示,此次LPR下调后,存量房贷利率是否调整,要看银行的具体定价规则。一般情况下,重定价日为每年的1月1日或贷款发放日的对月对日。

年内第三次下降
LPR创史上最大降幅

对于此次调整,此前已有“预告”。

10月18日上午,中国人民银行行长潘功胜在2024金融街论坛年会上表示,10月18日早上,商业银行已经公布下调存款利率,预计10月21日公布的LPR也会下行0.2-0.25个百分点。

记者了解到,这是今年以来LPR第三次下降,也是降幅最大的一次。

今年以来LPR共经历三次下降:2月20日,5年期以上LPR从4.2%降至3.95%,1年期LPR维持3.45%不变;7月22日,5年期以上LPR从3.95%降至3.85%,1年期LPR从3.45%降至3.35%;10月21日,5年期以上LPR从3.85%降至3.6%,1年期LPR从3.35%降至3.1%。截至目前,年内5年期以上LPR累计下降60个基点,1年期LPR累计下降35个基点。

首套和二套房贷利率
均调至3.05%

“目前,我们合作的建设银行、农业银行和工商银行等国有银行,以及招商银行、兴业银行等股份制银行,首套和二套房利率均可到3.05%。”昨天,晋东新区某楼盘的销售负责人介绍。

招商银行泉州晋江支行一名负责信贷的工作人员介绍,LPR调整后,银行就执行新的政策。目前,银行都没有区分首套房和二套房,房贷利率基本上都是3.05%。

记者了解到,9月30日,中国人民银行泉州市分行下发通知,自2024年10月1日起,泉州市住房商业性个人住房贷款首付比例统一调整为不低于15%,不再区分首套房和二套房。在本政策范围内,商业银行可按市场化、法治化原则,确定具体的新发放首套和二套房商业性个人

分析人士表示,随着本次LPR大幅下行,后续企业和居民贷款利率有望更大幅度下调,进而激发实体经济融资需求,促消费、扩投资,提振经济增长动能,带动物价水平温和回升,而且还有助于促进房地产市场止跌回稳,从而为顺利完成全年经济社会发展目标任务提供重要支撑。

住房贷款首付比例。

那么,对于购房者来说,房贷利率下调,构成成本将省多少?

银行业内人士介绍,按照100万元房贷、贷款30年等额本息计算,相比之前普遍的3.15%,现在3.05%的利率,月供少了53元,总利息少了近2万元。

首套房利率下降了,存量房贷利率是否会随之下降?业内人士表示,对于已经办理购房贷款的人来说,存量房贷利率是否调整,要看银行的具体定价规则。“一般情况下,重定价日为每年的1月1日或贷款发放日的对月对日,部分银行的重定价日为贷款发放日,会选择最新一期的LPR进行调整;如果临近这一日期,这部分购房者就有机会下调。而部分银行则是参考今年年初的LPR,本次调整后利率不会有变化,需要等到明年1月1日才会进行调整。”

多项利好提振信心
购房成本进一步降低

一系列利好政策的出台,对于晋江楼市有何影响?

“国庆长假以来,楼市的热度在逐渐提升。”晋江桥南片区某项目营销负责人介绍,项目整体的来访量和成交量,都有了较大幅度的提升。

晋江高铁新区某项目的置业顾问介绍,LPR贷款利率下降消息发布后,第二天就收到了来自各大银行降低首套房贷利率的消息。相比前几周,项目的咨询量上升了20%~30%。“购房者通

过线上、线下的方式了解项目信息,以及利率下降后总利息能减少多少等情况。相比于以往,购房者买房的意愿比较强烈。”

市民吴先生最近打算下手一套改善型的新房。“从降首付比例,到降房贷利率,这么多利好政策的落地,减轻了购房者的买房成本。我一直想换大套一点的房子,现在正好是换房的机会。”

“市场的变化是显而易见的。”业内人士表示,政策对市场的激励效果可以说是市场筑底的良性开局,利好政策仍在不断加码落地,政策环境宽松向好,对于当下的楼市,无疑起到巨大的促进作用。

小贴士 | 什么是LPR?

贷款市场报价利率LPR,由中国人民银行于2019年8月底改革完善,并授权全国银行间同业拆借中心每月20日(如遇节假日则顺延至下一个工作日)公布,银行可参考LPR进行贷款定价。

LPR由20家代表性商业银行参考市场资金成本和供求关系,根据自身最优客户贷款利率报价,由全国银行间同业拆借中心计算并发布,分为1年期和5年期以上两个品种。LPR的调整直接影响贷款利率,降低LPR意味着贷款利率下降,房贷、企业的贷款利率都会跟随LPR下调,这有助于刺激投资和消费,促进经济增长。

| 资讯

晋东新区环湖优质地块出让
起拍价43000万元

本报讯 日前,记者从晋江市自然资源局获悉,位于晋江晋东新区环湖优质地块P2023-12号地块,将于11月8日公开出让。

根据拍卖公告,P2023-12号地块土地面积52561平方米;土地用途为居住用地——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);土地使用年限为住宅70年、商业40年;主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.7,10%<建筑密度<30%,绿地率≥30%;起叫价为43000万元。

晋东新区位于陈埭镇东侧沿海区域,规划面积约25平方公里,是晋江融入泉州环湾向湾发展的主要板块,是泉州海丝新区五大重点区域之一。其规划定位为“体育+产业+生活”为一体的“中央活力区”。

据了解,该地块周边第二体育中心公园、360亩人工湖、滨海公园、泉州市“蓝色海湾”综合整治行动项目等优质生态资源环绕,人居环境优美;区域重要的医疗配套上海市第六人民医院福建医院晋东院区(福建和教医院)已于2023年3月15日开工,预计2026年上半年投入使用;连接泉州东海与晋江晋东的泉州首个跨江隧道——晋江隧道,近期迎来实质性进展,概预算审核项目已完成招标,项目将力争2024年年内开工建设。建成后,一桥直达东海的区位优势,也将助力晋东发展进一步提速,给区域楼市发展带来一定机遇和想象。

9月泉州
一二手房价最新出炉

本报讯 日前,国家统计局公布2024年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,9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7.1%,二手住宅销售价格同比下降11.2%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,9月份,泉州新建商品住宅销售价格环比下降0.8%,同比下降7.1%;厦门环比下降1.2%,同比下降11.3%;福州环比下降1.4%,同比下降9%。二手住宅销售价格方面,9月份,泉州环比下降1.4%,同比下降11.2%;厦门环比下降1.7%,同比下降13.4%;福州环比下降1.2%,同比下降11.3%。

分面积段看,泉州新建住宅价格90平方米及以下与上个月持平,同比下降6.8%;90平方米至144平方米环比下降0.8%,同比下降7.2%;144平方米及以上环比下降1%,同比下降7.3%。在二手住宅销售价格方面,90平方米及以下环比下降1.4%,同比下降11.2%;90平方米至144平方米环比下降1.5%,同比下降12%;144平方米及以上环比下降1.3%,同比下降10.2%。

国家统计局城市司统计师王中华解读,9月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅总体趋稳、同比降幅扩大。问卷调查结果显示,9月下旬以来,房地产市场信心增强,预期改善。

据介绍,国家统计局对70个大中城市在9月下旬开展的月度房价问卷调查显示,预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别为58.3%和45.4%,对比上月调查结果,分别提高10.0个和6.5个百分点。

泉州住房公积金新政策落地
5年以上首套利率2.85%
二孩双职工最高可贷110万元

日前,泉州市住房公积金管理委员会发布《关于加大住房公积金购房支持力度有关措施的通知》(以下简称《通知》)。

此次新政策包括两方面,降低贷款首付比例,职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,最低贷款首付款比例下调为20%;提高住房公积金贷款最高额度,二孩或三孩家庭双职工最高可申请公积金贷款金额从原来的90万元提高至110万元。

据了解,此次降低贷款首付比例政策从2024年10月15日起执行,长期有效。提高贷款最高额度政策自2024年10月1日起实施,执行至2025年12月31日止。

业界人士表示,此次公积金新政策的出台,充分发挥住房公积金制度的住房保障作用,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。



降低贷款首付比例

第二次申请或第二套最低首付比例20%

根据《通知》,职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,最低贷款首付款比例下调为20%。使用住房公积金贷款购买保障性住房的,最低贷款首付比例为15%。

记者了解到,目前,职工首套首次申请住房公积金贷款的最低首付比例为

20%。此次政策调整后,第二套或第二次住房公积金贷款与首套首次贷款最低首付比例一致,均为20%。

在公积金贷款利率方面,新政策也进行了调整。根据通知,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为2.775%和3.325%。

提高贷款最高额度
二孩双职工最高可贷110万元

此次新政策的另一大亮点,是提高住房公积金贷款最高额度。

根据《通知》,借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由80万元调整为100万元;单方缴交住房公积金的,最高贷款额度由50万元调整为60万元。

业内人士表示,最高贷款额度调高后,可以更有效地发挥住房公积金制度的保障支持作用,减轻购房及贷款金额较大的缴存职工家庭经济压力,促进泉州房地产业的良性循环和稳健健康发展。

记者还了解到,此前,泉州市住房公积金管理委员会出台了提高二孩或三孩家庭最高贷款额度的措施为长期有效政策,在公积金贷款最高贷款额度基础上另加10万元的优惠政策不变。新政策实施后,二孩或三孩家庭双职工最高可申请公积金贷款金额从原来的90(80+10)万元提高至110万元,单职工最高可申请公积金贷款金额从原来的60(50+10)万元提高至70万元。

前九月全国
新建商品房销售
70284万平方米

本报讯 日前,国家统计局发布数据,今年1至9月,新建商品房销售面积70284万平方米,同比下降17.1%,其中住宅销售面积下降19.2%;新建商品房销售额68880亿元,下降22.7%,其中住宅销售额下降24.0%。9月末,商品房待售面积73177万平方米,同比增长13.4%,其中住宅待售面积增长20.8%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年1至9月份,全国房地产开发投资78680亿元,同比下降10.1%。其中,住宅投资59701亿元,下降10.5%。今年1至9月份,房地产开发企业房屋施工面积715968万平方米,同比下降12.2%。其中,住宅施工面积501051万平方米,下降12.7%。房屋新开工面积56051万平方米,下降22.2%。其中,住宅新开工面积40745万平方米,下降22.4%。房屋竣工面积36816万平方米,下降24.4%。其中,住宅竣工面积26871万平方米,下降23.9%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,今年1至9月份,全国房地产开发企业到位资金78898亿元,同比下降20.0%。其中,国内贷款11466亿元,下降6.2%;利用外资29亿元,下降19.9%;自筹资金28680亿元,下降9.1%;定金及预收款23593亿元,下降29.8%;个人按揭贷款11079亿元,下降34.9%。