

取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限、公积金最高可贷115万元 两大房产新政将如何影响楼市？

上周,我市相继发布两大楼市新政:取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,公积金最高可贷115万元。在当前楼市行情下,这两大新政将对市场产生怎样的影响?岛城目前楼市整体情况如何?连日来,记者就此展开了调查。

事关购房者 两大新政发布

市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合发布消息,从4月1日起,我市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构应按照市场化、法治化原则,结合本机构经营情况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。本次调整适用于我市新发放首套住房商业性个人住房贷款,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限仍按现行规定执行。按照《通知》要求,若后续评估期内我市新建商品住宅销售价格连续3个月同比、环比均上涨,则自下一季度起,恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。自4月1日(含)后完成房屋交易主管部门网签备案的借款人,可按新政策执行。

青岛链家商圈经理赵加强表示,新政从1日开始实施,界定时间是网签,不是签订合同时间也不是放贷时间。目前,这一政策仅适用于新发放首套住房商业性个人住房贷款,二套房、存量贷款都不享受。只要是首套房,新房和二手房都可以享受。

相比商贷,公积金调整时间稍早。从3月29日开始,我市提高购买二套房住房公积金贷款额度。统一购买首套房与二套房公积金贷款额度,双缴存职工家庭最高可贷额度为80万元,单缴存职工家庭最高可贷额度为50万元。多子女家庭住房公积金贷款支持政策拓宽至二套房。我市多子女家庭购买首套或二套自住住房的,住房公积金贷款额度均可上浮20%。实施高品质住宅、绿色建筑住房公积金贷款支持政策。根据住建部门出具的认定意见,职工购买我市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅,住房公积金贷款额度可上浮20%。同时,贷款额度在满足我市规定的公积金贷款首付比例的前提下,贷款额度上浮政策可叠加使用,住房公积金最高贷款额度可达115万元。



提振市场阶段性举措

赵加强表示,两项政策发布后,多家银行商业贷款首套利率降至3.45%,较年初首套房4%的贷款利率下降0.55%;公积金贷款额度首套及二套最高均可达115万元,对于公积金贷款二套贷款的用户来说,额度上调55万元。对于购房者来说,两项政策的发布进一步降低了购房成本,尤其是对于购买首套房的刚需客群以及卖掉旧房购买新房的换房人群来说,可以有效减缓还贷压力,一定程度上提振了购房者信心。值得注意的是,本次商贷利率下调政策发布时,明确提到是“阶段性”调整,因此也可以看做是有关部门提振房地产市场的阶段性举措,后期存在回升可能性。政策发布后,青岛链家就接到了不少客户以及业主咨询,大家普遍关注政策调整后月供的变化。以商贷利率政策调整为例,贷款100万元等额本息还款30年计算,目前首套房3.45%的利率月供较年初4%的月供每月节省300余元。

如今,5年期以上LPR是绝大多数个人住房贷款利率的“定价锚”。2月20日,央行下调5年

期及以上LPR25个基点,即从4.20%下调至3.95%,创下了2019年LPR形成机制改革以来最大降幅。本次青岛下调为3.45%,创下“新低”。贝壳研究院监测显示,3月百城首套主流房贷利率平均为3.59%、二套主流房贷利率平均为4.16%。截至3月底,百城整体首二套房贷利率均处于历史低位,较低的房贷成本以及较快的放款速度有助于推动住房需求入市并加快交易流程,有利于住房交易市场的平稳修复。

上月岛城楼市成交量上涨

金三银四,三月历来是房产交易的高峰。贝壳研究院数据显示,刚刚过去的3月,我市总成交量13113套,环比上涨135%。其中,新房成交量6915套,环比上涨127.6%。其中,商品住宅成交5370套,环比上涨131%;成交均价17912元/平方米,环比上涨29%。城阳、西海岸新区、莱西新房住宅成交量位列前三。新房住宅中,100平方米至120平方米面积段成交量最多。具体来看,3月青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“轻改善”需求。从面积来看,100平方米至120平方米住宅成交量最高,其次是120平方米至150平方米面积段;从单价来看,10000-15000元/平方米单价住宅成交量最高;从建筑形态来看,中高层成交量最为集中;总价方面,100万元-150万元总价段住宅成交量较高。

3月,我市二手房成交量6198套,环比上涨144%。3月,青岛各城区二手房成交量均环比涨幅明显,80平方米以内成交占比降低,100-120平方米以内成交占比上升,意味着改善客户入市。

虽然3月数据环比上涨明显,但今年一季度,我市无论新房还是二手房,整体成交情况并不乐观。二手房方面,目前,仅青岛贝壳这一单一平台,所挂牌想要销售的二手房数量就达到了12.3万余套。短视频平台上,频频有“高手”中介和房东“砍价”,吸引了不少不清楚市场行情市民的关注,给二手房市场价格也带来了一定影响。新房市场,欢乐滨海城区域内某楼盘主动打出的“价格战”,很快就因为各种原因而停止;李沧区原青钢地块,项目甚至一度出现“封盘”现象。业内人士表示,两项新政发布后即将迎来清明小长假,其效果如何还有待市场检验。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

图说
核心价值观

友诚敬爱法公平自和文民富
善信业国治正等由谐明主强

圆我中国梦 福到家家门

