小鹏看房

拨拨拨灵灵灵 82888000

春节假期结束,楼市传来重大利好,房贷利率再次下调。那么,时隔7个月央行再次调低利率,而且是一次性降低25个基点的超大降幅,那最终执行的利率标准是多少?降息后市场会发生哪些变化?不妨先来看看记者的探访。

节后利好来袭 助力楼市“开门红”

贷款利率下调带来积极影响 业内人士表示春节期间市场已有回温迹象

春节期间,和达和山售楼处到访量迎来回升。观海新闻/青岛早报记者 李茂 摄

青岛已执行最新房贷利率

就在前天,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年2月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,与上期持平,5年期以上LPR为3.95%,较上期降低25个基点。这是自2019年8月LPR改革以来,5年期以上LPR第8次下调,同时也是今年以来首次下调,而且这次的降幅是最大的一次。

在此番LPR下调之前,按照央行规定,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。简单来说,首套房的利率,银行可以在央行的标准基础上再降20个基点。也就是说,5年期以上LPR为3.95%,现在首套房利率可以降到不低于3.75%。

在此次降息之前,青岛各银行普遍执行的贷款利率为首套房贷利率4%、二套房贷利率4.8%。那么,LPR调整之后,首套房贷利率也将由4%相应下调为3.75%;二套房贷利率,也将由4.8%相应下调为4.55%。

前天记者分别致电多家银行网点,青岛已经开始执行新的贷款标准。房贷利率下调也意味着利息的减少,首套房以200万元30年期等额本息商贷为例,房贷利率降为3.75%之后,每月还款金额将由9548.31元降为9262.31元,每月可省286元,30年总利息可省10万余元。二套房方面,同样以200万元30年期等额本息商贷为例,房贷利率下调后,每月可少还293.15元,总利息可省下10.5万余元。

存量贷款客户来年享福利

房贷利率下调,是不是立刻就能享受到低利息福利了?来自银行专业信贷人士介绍,如果是现在办理贷款,立刻就能享受,但如果是已经办理了房贷的顾客,可能还得等等。

银行工作人员介绍,应对央行LPR利率改革,当时房贷合同也进行了相应转换。通常来说银行会给客户提供了两个选择,一个是固定利率,一个是与LPR挂钩。由于大多数房贷族的还款周期是在5年以上,所以房贷是和5年期以上LPR挂钩的。如果你是之前已经办理过贷款,目前正在还款的客户,你享受的利率是和LPR相对应的,LPR下调,贷款利率当然也要跟着下调。

那么,什么时候下降呢?一般存量的按揭贷款LPR利率的调整有两种方式:一种是根据房贷起息日,在下一年对应的日期调整房贷利率;还有一种是约定重定价周期为1年,贷款利率于1月1日调整,则贷款利率会在每年的1月1日按照上年12月20日的LPR加点重新计算。而目前约定重定价周期为1年的客户占大多数,因此,这些存量贷款客户要等到明年1月份才会按照新利率执行。

专家预测

楼市“小阳春”可能再现

利率下调,会给楼市带来哪些影响?多数业内人士表示,利率下调将给楼市带来非常积极的影响。

其中,中指研究院市场研究总监陈文静表示,此次央行降息之后,部分城市房贷利率已降至历史最低水平。实际上春节期间,北京、深圳在政策带动下市场情绪出现回升,但成交端表现尚不明显;上海、成都受出游及返乡影响,市场活跃度不足,预计节后将逐渐回升。中原地产首席分析师张大伟表示,虽然市场仍处于下行调整阶段,但已经逐渐出现了部分企稳迹象。他预计,随着政策底部的出现,市场成交的底部也逐渐开始接近。进入3月份后,受房贷利率降低等多方面利好政策的影响,市场有可能出现一定热度的“小阳春”趋势。

而在开发商看来,此次5年期以上LPR的超预期下调,体现了目前房地产需求端政策出台的决心和力度,降低5年期以上LPR将有助于降低房企融资成本,也有助于提振房地产市场需求端购房者的信心。随着房贷利率的下降,购房者的购房成本将降低,提高购房者的购房意愿和能力,配合之前出台的一系列需求端刺激政策,有望进一步激发购房需求。对于房地产企业而言,较低的融资成本叠加需求端市场的回暖也将有助于企业开展更多的投资活动。

市场表现

春节市场已有回温表现

事实上,随着政策调整持续,春节期间市场已有回温的势头。根据贝壳研究院监测数据显示,2024年春节假期重点50城市二手房看房量和交易量水平比2023年有大幅回升。

具体来看,2024年春节假期8天看房量明显增加,按日均统计,分能级来看,一线城市比去年春节增加90%,仅略低于2021年;二线城市增加180%,三线城市增加140%。交易量方面也有提升。2024年春节假期交易量水平比上年同期增加超七成。其中,一线城市交易量比去年同期微降3%,二线城市增加98%,三线城市增加65%。

而在青岛市场,据青岛链家保利里院里店商圈经理刘帅介绍,门店在正月初八就接到40余次客户咨询,较春节前实现了翻倍。刘帅所负责的链家保利里院里店,虽然今天才正式开工,但房产经纪人从初五开始就陆续回归工作岗位,有提前返岗的经纪人已经卖出两套二手房。刘帅表示:“今年春节过后,咨询、成交恢复都比较快,以我们店服务的市北片区为例,商圈内在售房源多、购房者可选择性强,对于购房者而言是比较利好的,更容易选到适合自己的房子。往年我们片区成交量一直比较稳定,今年我也很有信心。”

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

资料图片