

利率下调 首二套房最低首付比统一

楼市政策升级加码 新一轮调整将有利于改变市场预期

就在前天,中国人民银行主要负责人宣布,将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例。具体措施为引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近,预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。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。降息最直接的影响就是买房成本下降,除此之外对楼市还有哪些影响?



资料图片

降利率惠及存量房贷

与以往降利率不同,记者注意到,此次利率下调主要是针对存量房贷。所谓存量房贷主要是指已经发放且在贷款期内的房贷。几年前楼市火爆时期,房贷利率不仅超过4%,而且曾执行过按比例上浮,不少购房者最高利率甚至超过5.5%。而最近几次降息,却只针对新购房者,之前的购房者只在去年享受过一次存量房贷利率下调。据中国人民银行《2024年二季度货币政策执行报告》显示,目前存量房贷加权平均利率为4.27%,而青岛大部分商业银行商业房贷执行标准为首套房贷利率3.15%,二套房贷利率3.65%,与新增房贷的利差高达112个基点。有业内人士指出,此次降低存量房贷利率,说明央行有意引导商业银行将存量房贷的利率调整至与新发放房贷利率相接近的水平。

对于此次存量房贷利率下调,每月可减负多少?记者算了一笔账,按照存量房贷加权平均利率4.27%来计算,下调0.5个百分点,如以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算,每月月供减少大约289元,30年可以减少利息支出共9万余元。那么,此次调整将何时到位?记者从岛城多家银行机构了解到,“政策落地仍需一定时间,目前还未有具体措施细节。但参考去年首套存量房贷利率调整,预计在一至两周内,

各银行将陆续出台相关实施细则,并统一在规定时间内完成利率下调工作。”同时中国人民银行表示,“近期会正式发布相关文件。下一步,也在考虑将指导商业银行完善按揭贷款的定价机制,由银行、客户双方基于市场化原则自主协商进行动态调整。”

市场反馈较为积极

面对此次的利率下调,市场又是给出了什么样的回答?“上午消息传出后,门店有咨询政策的,但是人数不多,考虑到从政策到市场反应有一定的时间延迟,可能两三天后会有较多咨询的客户。”青岛链家商圈经理赵加强表示。而很多业内人士都对此次降息表示乐观,上海易居房地产研究院副院长严跃进在政策发布第一时间表示:“这是历史非常罕见的降存量房贷的政策,对购房家庭是实实在在的利好。此次降低存量房贷利率,实实在在为每个已经购房的居民家庭朋友减轻月供负担。各地虽然落实了认房不认贷的政策,但其实很多购房形态也还是会被认定为二套房,导致购房成本偏高。这次统一了首套房和二套房的房贷首付比例,其实也是更大力度降低改善型住房需求和增强购房能力。”

记者在采访中了解到,受全国市场整体影响,青岛9月份整体楼市成交数据有一定的回落。不过,从相关

项目的实地采访来看,到访量仍保持了一定数量。相关销售人员也表示:“利率政策调整将会给市场带来积极信号,不少客户都提到了利率调整的话题,预计销量有望在10月份迎来积极反弹。”

降息有利于稳定房价

另外,贝壳找房青岛站市场负责人陈晶则表示,此次利率调整对于青岛房地产市场以及购房群体来说,预计会产生三方面影响。

首先,存量房贷利率下调,减轻了已购房群体还款压力,提前还贷或急于出售的情况可能减少,在售房源更聚焦,有利于二手房市场高效运转,进一步稳定房价;其次,二套房最低首付比例降低为15%,减缓了改善置业群体的购房压力,可以刺激部分改善置业需求,激发市场活力;另外,本次调整降低存款准备金率和政策利率,加大保障性住房资金支持以及开发企业贷款支持。在传递房地产市场稳定发展的信号的同时,夯实了购房者、房产从业者和开发企业的信心,对于房地产市场平稳健康发展有着积极的促进作用。

政策发布后,青岛贝壳合作品牌经纪人接到了部分市民对于政策细则及落地情况的咨询。从贝壳数据来看,政策发布当天,贝壳APP青岛城市访问量达到了近1个月的峰值,环比前一天增长8.8%。政策的具体执行细则及效果,还需要进一步观察和评估。

8月楼市统计数据发布

比止涨转跌,截至2024年8月,同比现“九连跌”。

二手住宅方面,8月青岛二手住宅销售价格环比下降1%,降幅比上月扩大0.2个百分点;同比下降8.9%,降幅比上月扩大0.1个百分点。环比来看,从2023年4月重回下跌态势,一直持续到2024年8月,已连续17个月。同比来看,青岛二手住宅售价同比从2022年4月开始下降,截至2024年8月已连续下降29个月。

而从全国数据来看,8月份70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比下降,同比降幅总体略有扩大,其中一线城市新建商品住宅销售

价格环比降幅收窄,同比降幅与上月相同。一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.5%、0.5%和0.8%,上海上涨0.6%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%,降幅均比上月扩大0.1个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅比上月扩大0.4个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.0%、0.6%、0.7%和1.3%。二三线城市二手住宅销售价格环比分别下降1.0%和0.9%,降幅比上月分别扩大0.2个和0.1个百分点。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

爱家焕新



参与热线
82888000

想让老房换新颜? “爱家焕新”等你来

随着金秋时节到来,房地产市场也迎来了“金九银十”,同时家装市场也到了装修旺季。随着青岛市《推动消费品以旧换新实施方案》的深入实施,为家装厨卫领域注入了新的活力,“焕新”行动迅速成为市民热议的话题。在此背景下,青岛早报联合岛城知名家装企业东方家园推出“爱家焕新”行动,为市民量身打造家装以旧换新计划。此次“爱家焕新”活动旨在通过专业的家装设计与施工服务,帮助市民解决老房翻新中的种种难题,让家焕发新生,从而提升居住品质和生活幸福感。

活动开展以来,众多报名者通过参与实现了旧房翻新装修、厨卫局部升级等,不仅改善了居住条件,也提升了居住品质。记者在回访时,有不少市民表示,随着生活水平的提高,对居住环境的舒适度与美观度也有了更高的要求。“爱家焕新”活动正好契合了他们的需求,通过东方家园专业的一站式装修服务,让自己的家焕然一新,不仅解决电路老化、卫生间漏水等实际问题,还能在空间利用上实现最优化,让家变得更加宽敞明亮、温馨舒适。

东方家园作为岛城家装行业的领军企业,凭借丰富的设计经验和优质的施工团队,为参与活动的市民解决了旧房翻新中的难题。从电路改造到卫生间翻新,从空间布局优化到适老化改造,每一个环节都力求完美,确保每一位参与活动的市民都能获得满意的装修服务。目前,“爱家焕新”活动还在持续报名中。

这些东西坏了我们免费修

房屋装修老化,不仅影响舒适性,更是与安全息息相关。青岛早报联合岛城知名装修企业东方家园推出“爱家焕新”行动,为你量身打造家装以旧换新计划。无论你是准备全屋翻新,还是卫生间或厨房局部改造,如果你有改造的需求,针对市内四区市民将提供免费上门测量和设计服务。

不仅如此,同时还针对目前很多老人居住的房龄较长的房子,“爱家焕新”活动将提供一系列的免费服务:

- 开关插座已经超过8年未更换;
- 水管连接件、角阀10年未更换;
- 配电箱多年未检修,或者还是使用老式铡刀开关或简易空气开关;
- 橱柜五金件出现松动、断裂,抽屉滑轨、合页等出现损坏;
- 灯具出现损坏,或者下水道出现堵塞……

一旦出现以上问题,都可以与我们联系,将提供上门安装服务。除材料成本之外,将不收任何人工费用。

观海新闻/青岛早报记者 林洪丛

相关链接

9月14日,国家统计局发布全国最新楼市数据,其中70城商品住宅销售价格下降。8月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,同比下降6.6%,环比降幅继续收窄;二手住宅销售价格环比下降1%,同比下降8.9%。业内人士认为当前价格底部调整态势未改。

据国家统计局发布的数据,8月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比上月回落0.1个百分点;同比下降6.6%,降幅比上月继续扩大0.4个百分点。从环比来看,青岛新建商品住宅售价自2023年7月止涨转跌以来,截至2024年8月已连续14个月。同比来看,自2023年12月开始同

参与方式

拨打参与热线
82888000 或者关注“青
岛早报地产”微信公众
号,点击菜单栏“爱家焕
新”栏目进行报名。

