

首套房贷利率下限下调影响几何?

5月15日,中国人民银行、银保监会发布通知,调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限。这是贷款市场报价利率改革以来,首次下调首套房贷款利率下限

当日人民银行、银保监会发布的通知称,对于贷款购买普通住房的居民家庭,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(LPR)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。

在此之前,全国层面执行的利率下限是首套房贷利率不得低于相应期限的LPR,二套房贷利率不得低于相应期限LPR加60个基点。政策调整后,按照4月20日发布的5年期以上LPR测算,首套房贷利率不得低于4.4%。

记者了解到,此次政策调整主要针对

新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。

也就是说,如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通住房时,利息支出会有所减少。

我国房地产市场区域特征明显,个人住房贷款利率和首付比例确定遵循因城施策原则,并采用全国、城市、银行三层的定价机制。不过,在实践中,多数城市直接采用了全国政策下限,没有额外再做加点要求。

此次全国政策下限调整后,各地政策是否会同步调整?

其实,3月份以来,由于市场需求减弱,房贷利率已经历过一波调整,且主要是发生在银行层面。

中国人民银行金融市场司司长邹澜

介绍,全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率,平均幅度在20个到60个基点不等。同时,部分省级市场利率定价自律机制也配合地方政府的调控要求,根据城市实际情况,在全国政策范围内,下调了本城市首付比例下限和利率下限。

“这是城市政府、银行根据市场形势和自身经营策略,做出的差别化、市场化调整,适应了房地产市场区域差异的特征。”邹澜说。

相关数据显示,当前商品住宅销售额出现下滑,个人住房贷款发放额也有小幅回落。新发布的金融统计数据表明,4月住户贷款减少2170亿元。其中,住房贷款减少605亿元。

此次通知明确提出,在全国统一的贷

款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

专家认为,在城市贷款利率下限基础上,下一步银行业金融机构将结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,合理确定每笔贷款的具体加点数值。

人民银行表示,房贷政策调整旨在坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

据新华社

购房零首付小心被套路

今年以来,多个城市出台楼市松绑政策,房企加大去库存力度,购房零首付模式近期在多个城市出现,一些地方首付贷死灰复燃。对此,购房者应保持清醒。零首付往往不是馅饼,而是开发商或房产中介精心设计的诱饵,其中的市场风险不容忽视。

所谓零首付,并不是购房不需要首付款,而是通常由买家先垫付首付款,开发商拿到银行放款后,再将首付返还给购房者;或者开发商和第三方金融公司合作,通过首付贷、首付分期等方式协助消费者购房,还有些房产中介甚至会为购房者提供空壳公司骗贷。

零首付看似利在眼前,实则弊在长远。表面上看,零首付降低了购房门槛,减轻了购房者资金周转压力,让不具备买房条件的人圆了购房梦。但实际上并未真正降低购房成本,反而通过抬高房屋合同总价等方法提高了贷款月供额度,加重了购房者的还款负担。零首付通过营销把戏,不仅达到“羊毛出在羊身上”的目的,还把债务风险转移到了购房者身上。

需要看到,由零首付滋生出的“抬高合同总价”、首付贷等乱象属于违法违规行为。前者涉嫌骗贷,推高银行风险。后者往往导致信贷资金绕道流入楼市,早就被监管部门严查严打。之前多地曾开出罚单,案由涉及经营贷款、消费贷违规用于购房。在利益面前,个别开发商和房产中介不惜铤而走险,既坑害了购房者,也增加了金融风险和市场风险。

近年来,受多重因素影响,房地产销售呈现下降趋势。压力之下,个别房企在营销方面不择手段,要耍小聪明。房企去库存,应该“去之有道”,靠营销噱头即便能够暂时走出困境,也很难走得长远。开发商应坚守基本底线,不能以欺瞒甚至欺诈的方式完成资金回笼。最近一段时间,多部门密集发声,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善型住房需求。有房企和中介机构据此营销称,各地楼市将持续松绑,房地产市场迎来重大拐点,房价也将迎来新一轮上涨。实际上,这是以曲解政策的方式违规促销,不利于房地产市场良性健康发展。

天上不会掉馅饼。

消费者要警惕开发商和中介的营销话术,根据自身的财务状况作出理性选择,避免因无力还贷引发信用危机,甚至陷入违法泥潭,付出不应有的代价。

郭存举

楼市时评

中北·西城一品首批房源开始交房

本报讯(记者 李亚楠)5月12日,中北·西城一品东区首批房源开始交房,项目用服务与品质让业主期待已久的美好如约兑现。

“为保证家的安全舒适,贴心守护每一位业主的美好生活,中北·西城一品以多个交付亮点为业主提供全方位的服务体验,‘以客户为中心’的践行,更是对产品的自信。”现场工作人员介绍。

交付现场,工作人员提供了细致入微的交付服务。楼宇管家与业主共同查验项目施工质量、品质细节,发现的问题第一时间登记在册,并联系快修部门上门整改。中北·西城一品以严苛的交付标准、全程陪同的交付体验、全流程贴心的服务陪伴,为业主铺

就了一条安心、放心、省心的回家之路。

项目负责人表示,交付不止是一个流程,更是未来生活的承接,中北·西城一品此次悦心交付,交付的不只是一把钥匙,更是一个安放全家人心之所向的美好未来,是中北·西城一品对每一位业主的美好承诺。



中铭·曹州府持续热销

本报(记者 李亚楠)“无论是对城市核心地段的追求,还是极致景观资源的占有,中铭·曹州府总是不断深化对稀缺价值的极限挖掘,致力打造高品质人居。”近日,中铭·曹州府住宅成交面积、套数持续增长,以当红之姿上演现象级热销盛况。据项目负责人介绍,疫情之下,让很多置业者更加挑剔,只有各方面都过硬的产品才能赢得客户认可。

中铭·曹州府占位主城稀缺地段,择址太原路、牡丹路城市发展轴线,一公里内有佳和城、香格里拉、新界广场等大型商业环绕,配套东苑小学、杏坛小学、二十二中九年一贯制教育资源。此外,项目东靠百万方环城公园、赵王河景观带、天香公园、新天地公园等自然生态,让美好生活不期而遇。

中铭·曹州府从设计之初就洞察人居需求,注重空间结构布局,精雕细琢每个户型产品,并融入健康人居理念。项目在品质优质的基础上配备了直饮水入户、指纹密码锁、双开子母门、断桥铝中空玻璃等附加,充分在产品优异的基础上,满足更多业主对美好生活的向往。



近日,中达御府·悠然里举办“百万豪礼任你摇”活动,众多市民通过线上参与摇到了心仪奖品。据悉,为回馈广大客户长期以来对中达御府·悠然里的支持,项目方拿出了满满的诚意,活动奖品有品牌手机、运动手环、养生壶、加湿器、恒温杯等。图为客户在项目营销中心兑奖。

记者 李亚楠 摄



讲文明 树新风
菏泽市原创公益广告

富强民主文明和谐
自由平等公正法治
爱国敬业诚信友善

自我减压

“文明健康 绿色环保”

放飞心情 自我调适

创建全国文明城市 做遵德守礼菏泽人