

楼市迎来大松绑,回暖有望?

系列利好迭出之下,对福州楼市有何影响? 海都记者采访地产业内人士

N海都记者
刘梦宁

9月的敲门砖来了,利好政策接踵而至。8月31日晚,央行连发2大重磅消息:一是首套房,最低首付20%,二套最低首付30%;二是9月25日起可申请置换贷款或变更存量首套房贷利率。

而此前,住建部、央行、金监局等三部委联合发文,推进“认房不认贷”落地。在广州、深圳、厦门、武汉、中山等城市已率先落地。具体到福州,限购再度放宽,9月起福州非五区户口可购2套房。系列利好迭出,对福州楼市有何影响? 对此,地产业内人士又是如何看待的呢?

多购、少付、少还,利好迭出

连续数日,楼市利好政策迭出,关注度颇高,业内人士总结对购房者的影响为——福州购房者“可多购房,少付首付,少还房贷”。

政策的变化,具体在购房套数方面:新政前,福州户籍的非福州市五城区居民家庭在限购区域内限购1套建筑面积144平方米及以下的商品住房(含二手住房);调整后,非五城区居民家庭在限购区域内限购2套建筑面积144平方米及以下的商品住房(含二手住房)。

另外,新规明确,二孩及以上家庭中有未成年人的,允许在五区再购买1套144平方米及以下的商品住房(含二手住房)。而居民家庭将五区内名下已办证的存量住房作为租赁住

房或保障性租赁住房全部出租后,允许再购买1套住宅用于自住。

在首付方面,新政前,福州执行的首套房首付标准为30%,二套房首付标准为50%;而在记者发稿前,已有售楼部将首套房首付调整为20%,二套房首付调整为30%。

在存量房利率方面,记者致电福州多家银行,了解到目前还未有具体落地细则出台。中原地产首席分析师张大伟对媒体表示,“新政从整体来说,对于存量房贷的购房者,特别是2021年之前贷款的明显有利。由于LPR(即贷款市场报价利率)推行之初不少城市首套房都有加点,甚至部分商业银行会上浮加点幅度,导致不少2021年前房

贷利率高达5%以上。这些高息的购房者,很可能房贷能降低100个BP(即基点)以上,但具体的影响依然需要购房者与银行协商。”

中原地产相关人士在接受记者采访时称,目前来看,大部分存量房贷发生时最低下限是4.65%,购房者基本是按照6%左右购房。举个例子,100万贷款30年,月供可以从5995元每月降低到5156元左右,下调840元左右。

(注:LPR即贷款市场报价利率,由各报价行按公开市场操作利率加点形成的方式报价,为银行贷款提供定价参考,2019年,央行正式推行LPR利率改革。BP即基点,一个BP是百分之一个百分点,即1BP=0.01%。)

业界保持谨慎乐观

对于此次政策“大礼包”,昨日,记者采访了榕城多家开发商,被采访人士大多数依旧保持谨慎乐观的态度。

“主要原因在于,这系列政策从各地实际操作看,政策于一线城市影响是最大的。认房不认贷,降低二套房首付等政策能够非常明显降低一线城市改善型住房需求的首付和利率成本。”福州金山一楼盘销售负责人称,对于福州而言,此前已经执行了相对宽松的政策,刺激力度并不大。

福州马尾一项目策划总监表示,“福州原本的现

行政策已经相对宽松——首套房且全国其他范围内无未结清住房贷款,都按照首套房贷款比例和首套房贷款利率执行;无房贷或有贷已结清,利率也是按照最新的3.7%执行。”

据记者了解,从降低购买首套住房首付比例和贷款利率来看,原本五城区(除琅岐,亭江)首套房就已按照30%执行,外围县市首付按照20%执行,且福州首套房90平方米以下纯公积金已按照20%执行。

除此之外,政策的限定范围也有框定——降存量房利率,首先限定了是首套客户,其次要求不低

于签合同当年当地的利率下限。

“也就是说,近两年LPR已经很低,对于之前签订在高位的购房者,已经随着近两年LPR的下调而下调,所以没太大变化,甚至还可能高于现在的还款情况。”该项目总监举例,例如,某客户贷款之前是按照LPR4.85+54BP=5.39%的利率签约,今年已经是按照去年12月调整后的LPR4.3+54BP=4.84%交。如果新政后要办理也只能按申请当时的利率下限4.85%办,其实还比现在执行的利率4.84%要略高。

力。”业内人士林先生表示。

数据可见一斑,据克而瑞福州机构统计,截至7月底,福州五区商品住宅存量240万平方米,去化周期为18.5月;闽侯商品住宅存量72.1万平方米,去化周期为21.1月;“不难看出,行业信心仍处在低位,楼市复苏动能趋缓,企业去化压力仍然较大。”

市场信心复苏尚需时间

事实上,2023年福州楼市在这种已经相对宽松的政策下,市场和购房者给的反馈却依然不理想,市场库存量大,楼市去化动力不足。

根据中指数据研究院发布的中指数据显示,2023年福州全市成交集中于一季度,3月小阳春回暖明显;到了二季度市场就开始快速回落,低位运行至冰点;7月更是为传统市

场淡季,加之月末受台风暴雨天气影响,来访成交下滑明显,甚至低于1月份,8月成交也在低位徘徊。除了部分市中心核心地段的高端项目销售维稳,刚需和刚改都难以推动。

“对于如今的刚需和改善型购房者,一两成的首付不足以促动其下单,真正不足的是市场信心和对后续房款的支付能

福州高新区河长办举行专家河长、民间河长等聘用仪式 护河队伍有了“智囊团”



聘用仪式现场(部门供图)

海都讯(记者 唐明亮 通讯员 冯霖) 日前,福州高新区河长办举行专家河长、企业河长、民间河长、河小禹聘用仪式。

“你们知道什么是‘河长制’吗?”“‘河长制’是落实河道、湖泊保护与管理责任的一种制度”……启动仪式上,区河长办负责人向与会人员介绍了高新区自全面推行河长制以来在治理水环境、保护水资源、防治水污染、恢复水生态等方面所取得的显著成效,以及本次聘用社会资源力量参与对河湖治理保

护的意义。随后为6位专家河长、6位企业河长、5位民间河长、7位河小禹颁发聘书。

据介绍,组建“专家河长”智囊团是高新区河长制工作的一大亮点,在全区范围内首次聘用专家河长是对现有的河长体系相互补充,利用专家专业知识为高新区提出河湖管护的技术指导和意见建议,可以有力推动全区河湖管护质态的快速提升、持续向好。

区河长办相关负责人表示,通过调动社会资源

力量的方式,聘用企业河长、民间河长、河小禹,形成政府与社会对河湖治理保护共治合力,在宣传监督、巡河调研、协调化解水事纠纷方面也具有十分重要的意义。

后续,高新区河长办将切实做到河湖管护有责、担责、尽责,定期组织开展业务培训,为聘用人员解读巡河工作任务,认真听取各方意见,通过吸纳社会力量,最大限度地减少水环境治理中的不足之处,从而形成守护青山绿水的强大合力。

暑运期间 我省铁路旅客2751万人次

9月份学生返程流接踵而至,或将迎来新一轮客流高峰

海都讯(记者 马俊杰

通讯员 吴朋珊 潘文晖) 昨日,记者从中国铁路南昌局集团有限公司(以下简称南铁)获悉,为期62天的铁路暑运于8月31日落下帷幕,南铁累计发送旅客5378万人次,较2019年同比增长9.6%,创历史同期客流新高。其中福建省2751万人次,较2019年暑运增长7.6%。另据了解,暑运期间有9日(8月5、7、12、13、14、19、20、21、26日)南铁管内客发超过100万人次,客流高峰天数

创南铁暑运历史纪录。

记者获悉,暑运期间南铁根据12306客票预售和候补购票大数据分析,累计加开旅客列车3215列,重联动车组8364列,为旅客出行提供充足的运力保障。

暑运期间,南铁管内长途和短途客流同步增长,分别达1877万人次和3501万人次,同比增长11.8%和8.4%。为应对暑运高客流,南铁在南昌、福州、厦门前往上海、长沙等方向加开长途旅客

列车490对,在管内赣州、景德镇、九江、福州、平潭、福鼎、厦门等热门城市间加开短途旅客列车2725对。其中,周末日均发送旅客91.3万人次,较2019年同期增长10.7%。

随着暑运结束,9月份学生返程流接踵而至,铁路客流将迎来新一轮客流高峰,铁路部门提示,广大旅客可通过12306官方网站、APP,或车站大屏幕、广播、公告等方式,及时了解列车运行情况,合理安排行程。