

福州二手房市场回暖

10月看房人数和成交量均上涨,中小户型成顾客“心头好”

■海都记者
严彬睿 陈逸之

随着全国各地促进房地产市场“止跌回稳”的各项利好政策效应的持续释放,10月份全国二手房交易同比、环比指标复苏态势均向好。那么,福州二手房市场销售情况如何?市场是否有所回暖?3日,记者来到多家中介门店了解情况。

中介门店迎来二手房销售热潮

位于台江区台江路的德佑房产(元洪城店)的业务经理冯先生告诉记者,10月二手房销量有所上涨。“一是国家利好政策带动的‘小阳春’,二是国庆小长假市民有更充足的时间看房、签约。”冯先生表示,10月已有四家德佑门店月度营业额破百万。

“我们带看的二手房户型主要基于顾客的具体需求,大部分以建筑面积约89平方米的小户型为主。”冯先生介绍,此类户型不仅能够满足大多数家庭的居住需求,在契税方面也相对经济。“90平方米的房屋契税

要1.5%,小于等于89平方米的则为1%,所以很多客人会‘卡点’看房。”

晋安区福马路上的一家麦田房产门店也迎来二手房销售热潮。“这几个周末忙着带客人到处看房子,最终成交量挺可观的。”店员蔡先生告诉记者,受到新政策影响,店里每天可以接到四五十个咨询电话,每个员工在工作日均带看3到4位客人。同时,一手新房的带看量也有所增加。“首付低,贷款利率下调,很多有潜在想法的顾客就来咨询买房了。”

记者在多个房产软件上看到,二手楼市10月的

看房人数和成交量等相较9月都有所上涨。贝壳找房APP显示,10月福州市二手房新增挂牌8136套,比9月上漲5%,10月看房人数为12588人,比9月上漲49.8%。而幸福里APP显示,10月二手房成交量为659套,比9月增加248套。

而福州市不动产登记和交易中心日前公布的2024年前三季度福州市五城区新建商品房、二手房的交易情况数据显示,福州市五城区二手房交易22911套、面积203.35万平方米,其中住宅20414套、面积190.98万平方米。

客户需求结构出现变化

同时,房地产市场近期需求结构出现变化。冯先生表示,以满足基本居住需求的刚需型客户有所减少,越来越多的购房者开始寻求改善性住房。“很多市民以前住的是没有电梯的老小区,再次购房就希望让生活更便利。有的业主是为了给小孩更宽敞的居住环境,所以偏向使用面积大的房子。”

对于福州目前的二手房销售市场情况,从事房地产销售多年的吴先生分析称:“追求福州城区中心地

段或者为了好学区买房的买家更青睐二手房。”他表示,目前100到120平方米的端户是热门户型,客户也越来越看重户型设计是否合理。“70到80平方米的面积段普遍以三居室为主,而这些年市场价格下跌,客户可以以更低的价格买到更具改善性的户型,二居室或三居一卫的户型在将来很可能被淘汰。”在吴先生看来,客户想得长远、更加追求居住舒适度,“而不是‘有个落脚处就行’”。

对于接下来三个月的二手房市场表现,吴先生认为“市场价还是会往下走,但幅度不大”。蔡先生则持观望态度:“目前二手房房价比较稳定,但如果再出台新政策或是市场持续火热,房价有可能小幅回升,这是正常市场规律。”

存量房贷利率的动态调整机制来了 你的房贷将有何变化

■新华

近年来,新老房贷利差不断拉大,成为借款人关注的热点问题。自11月1日起,存量房贷利率迎来动态调整机制,正是为了从制度层面推动解决这一问题。该机制将对借款人带来哪些影响?

利率重定价周期由1年调整为3个月

目前,我国绝大部分房贷利率以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。也就是说,房贷利率定价取决于两方面:一个是每月对外公布一次的LPR,另一个是借款人和银行签订合同时约定的加点幅度。

新发放房贷往往以当时已公布的最新一期LPR作为参考定价,而存量房贷则受制于合同约定的重定价日,只有到了重定价日才能调整。

此次调整后,重定价周期将如何改变?

根据近日多家银行发布的公告,自11月1日起,存量房贷借款人

可与银行协商,重新约定重定价周期。新发放房贷借款人也可以自主选择重定价周期。调整后的重定价周期可选择3个月、6个月或12个月。而此前规定,个人住房贷款利率重定价周期最短为1年。

山东济南市民焦先生在2020年11月贷款购买了一套住房,合同约定的重定价日是1月1日。今年以来,5年期以上LPR已累计下行60个基点。按照之前规定,焦先生只能等到明年的1月1日才能享受到LPR下行带来的利好。

但如果他将重定价

周期调整为3个月,则调整后的重定价日为1月1日、4月1日、7月1日、10月1日,不用再苦等1年。1年可以调整4次,焦先生可以更早享受到每次“降息”带来的红利。

要注意的是,在LPR下行周期内,重定价周期越短,借款人可越快享受到利率下行带来的利好;但在LPR上行周期内,借款人也将更早承受加息负担。

多家银行表示,同一笔贷款存续期内,客户仅可申请调整1次。因此,借款人要综合考虑自身情况审慎决策,用好这一次选择权利。

加点偏离幅度高于30个基点可申请调整

11月1日动态调整机制落地后,加点幅度又将如何变化?

对于加点幅度调整,借款人并不陌生,很多人已在10月底享受了银行批量调降利好。根据安排,绝大部分存量房贷利率调降至不低于LPR减30个基点,此次调整的就是加点幅度。当新老房

贷利率偏离到一定幅度时,借款人可与银行自主协商,变更加点幅度。

此次多家银行明确,一旦新老房贷利率的加点幅度偏离高于30个基点,借款人就可以申请调整。

例如,根据中国人民银行官网最新公布的数据,三季度全国新发放个

人房贷加权平均利率为3.33%,而当季5年期以上LPR均值为3.85%,对应的加点幅度为3.33%减去3.85%,即减52个基点。

如果在此基础上偏离30个基点以上,即房贷利率的加点幅度高于减22个基点时,借款人可与银行协商,申请将加点幅度调降至减22个基点。

历史文化街区 核心保护面积不小于1公顷

我省出台历史文化名城和历史文化街区申报管理办法

■海都记者
唐明亮 林涓

为进一步规范福建省历史文化名城、历史文化街区申报管理工作,促进文化遗产认定公布和保护传承,日前,省住建厅、文物局联合制定了《福建省历史文化名城和历史文化街区申报管理办法》(以下简称《办法》)。

申报历史文化名城 各级文保单位不少于10处

《办法》明确,申报福建省历史文化名城的城市、县,须满足以下方面的重要历史文化价值之一:与中国悠久连续的文明历史有直接和重要关联;与中国近现代政治制度、经济生活、社会形态、科技文化发展有直接和重要关联;见证中国共产党团结带领中国人民不懈奋斗的光辉历程;见证新中国成立以来的福建省发展历程;见证改革开放和社会主义现代化建设的伟大征程;突出体现中华民族文化多样性,集中反映福

建省文化特色、地方特色或见证多民族交流融合。

同时,在所申报认定的历史文化名城保护范围内具有能够体现上述历史文化价值的载体和空间环境,包括城市(县城)传统布局结构、空间肌理尚存,历史城区传统格局和历史风貌基本完整。历史城区内省级及以上历史文化街区不少于1片,每片历史文化街区的核心保护范围面积不小于1公顷、50米以上历史街巷不少于2条、历史建筑和传统风貌建

筑不少于10处,保存有体现城市传统特色和典型特征的历史环境要素。各级文物保护单位不少于10处,保存状态良好,且能够体现城市历史文化核心价值,非物质文化遗产丰富且得到有效保护和展示。

《办法》还要求,申报的城市、县,近3年须未发生大拆大建、拆真建假、破坏保护对象等致使城市、县历史文化价值受到严重影响的事件,须未发生重大文物安全事故和重大文物违法事件。

申报历史文化街区 文物古迹等需占地50%以上

关于福建省历史文化街区的申报,《办法》明确,城市和县人民政府所在地的镇内传统居住区、商贸区、工业区、办公区等地区,需具备以下历史文化价值之一:在城镇形成和发展过程中起到重要作用,与历史名人和重大历史事件相关,能够体现城镇古代悠久历史、近现代变革发展、中国共产党诞生与发展、新中国建设发展、改革开放伟

大进程等某一特定时期的建设成就;空间格局、肌理和风貌等体现传统文化、民族特色、地域特征或时代风格;保留丰富的非物质文化遗产和优秀传统文化,保持传统生活延续性,承载了历史记忆和情感;涉台、涉侨文物相对集中,能充分体现海峡两岸及海内外紧密历史文化联系的。

同时,具有一定的规模和真实的物质载体,并满足以下条件:保

留着较完整的历史风貌和历史建筑;构成街区格局和历史风貌的历史街巷、历史建筑、传统风貌建筑和历史文化环境要素应当具有真实性;历史文化街区核心保护范围面积不小于1公顷;历史文化街区内文物古迹、历史建筑、传统风貌建筑以及能够展现当地历史风貌特色的建筑物、构筑物的用地面积达到保护范围内建筑总用地的50%以上。

