

利差持续扩大 个人住房贷款提前还贷增多 降低存量房贷利率呼声再起

日前,在国新办新闻发布会上,中国人民银行有关人士表示,按照市场化、法治化原则,支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。

来自央行对存量房贷利率调整的最新表态,很快引起市场热议。

存量房贷利率是否将调整?记者走访多家银行了解到,目前受访银行均表示暂未收到关于存量房贷利率调整的通知。业内人士表示,尽管目前银行方尚未行动,但从长远来看,存量房贷利率重新定价有利于市场各方。

文/图 江门日报记者 李银换



如果存量房贷利率下调,将减轻购房者的还贷压力。

存量房贷降息暂未实现

新闻发布会后,购房人纷纷向银行咨询能否调整存量房贷利率。

昨日,记者针对存量房贷利率调整一事致电咨询了工行、农行、中行、建行等江门多家银行的工作人员。各银行工作人员表示,目前暂未接到相关通知。也就是说,关于存量房贷降息,目前银行尚未有所行动。

那么,存量房贷利率是否有机会下降呢?

事实上,存量房贷利率调整早有先例。2008年10月,央行曾发布《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》,将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍。一些中小银行率先推出利率七折优惠,并推出跨行“转按揭”业务来抢夺

存量用户。在此情况下,国有银行也纷纷制订存量房贷调整细则。

目前,在广州已有银行有所行动,例如,兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,2023年一季度末的个人住房贷款余额是2008年的10倍以上,且占总体贷款比例由不到10%上升到17.25%。个人住房贷款对银行资产规模、质量、息差与利润的影响要远超2008年,存量房贷利率能否下降仍有待进一步观察。

业内人士认为,央行此次对存量房贷利率调整的最新表态,可能是由于在过去较长的一段时间中,个人住房贷款提前还款偏多。从全

国银行同业拆借中心披露的RMBS条件早偿率指数来看,该指标数值在今年5月下旬到6月中旬一度达到0.2150的峰值,表明居民提前还贷的意愿依然较高。据了解,6月下旬,1年期和5年期LPR分别下调10个基点后,衡量居民提前还贷的RMBS早偿率从高位回落,但依然是2020年以来的最高水平,表明居民提前还贷的意愿在6月降息后略有缓解。

在张镇兰看来,早期贷款利率与当前息差较大,而市场提前还贷需求较旺盛,部分银行在手续和额度上设置一定的门槛限制借款人提前还贷。在此背景下,住房贷款提前还贷问题已成为社会非常关注的问题,也由此引起了对存量房贷利率调整的思考。

降低存量房贷利率有助于拉动消费

那么,若调整存量房贷利率,对购房者有何影响?

以100万元房贷额、30年还款期、等额本息还款方式为例,在5.95%的房贷利率高点贷款,利息合计约114万元。而以最新LPR4.2%的利率贷款来计算,利息合计约76万元,节省了约38万元。

2021年中,市民余女士在新会购置了首套住房,当时首套房贷利率为5.3%,尽管随着去年LPR下降,目前其房贷利率有所下调,但仍和目前首套房贷利率低至3.6%有较大的差距。余女士表示,较大的利息差距,让她萌生了提前还贷的想法。如果存量房贷利率能有所下调,那就能减轻还贷压力。

有证券分析师认为,在市场化协商和博弈

的过程,考虑个人的资金还款能力,预计存量房贷下调比例不会很大。可以参考的是,据其测算,2008年、2009年享受存量房贷利率置换的比例小于6%。

华泰证券宏观团队粗略估算,目前存量与新增房贷之间的利差约为35个基点至85个基点。若以新增房贷为标准对存量房贷利率进行调整,或进行实质意义上的“转按揭”操作,则每年可降低居民还贷现金支出800亿元至2000亿元,约占居民房贷支出的3%—6%。

张镇兰认为,降低存量房贷利率有利于减轻房贷居民生活和经济压力,促进居民消费恢复,推动社会经济正循环发展。尽管存量房贷利率降低不是推动房地产市场发展的唯一主导因素,但高利率会抑制购房需求和推动提前还

贷意愿,对市场经济循环产生不利影响。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉也表示,居民住房消费负担减轻,有助于提高居民扩大消费和投资的意愿及能力,激发市场活力,促进房地产市场平稳健康发展,更持续、更有效提振居民的消费需求,强化各界对未来经济形势的信心。

房地产产业链条长、涉及行业广,是国民经济的支柱产业,因此稳定房地产市场对于我市实现经济稳增长具有重要作用。据悉,上半年,我市金融机构持续优化房地产金融服务,全面对接房地产企业融资需求,积极做好“保交楼”金融服务,加快推动房地产“金融16条”落地见效,取得了良好的政策效果。

相关新闻

7月LPR保持不变 处于历史低位 1年期3.55%,5年期以上4.2%

江门日报讯(记者/李银换)7月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,当月贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%,5年期以上LPR为4.2%,均与上个月持平,处于历史低位。

由于LPR是在中期借贷便利(MLF)利率基础上加点形成,在7月17日MLF利率按兵不动的背景下,市场对本月LPR保持不变已有预期。

今年6月,LPR时隔十个月迎来下调,1年期和5年期以上LPR均跟随政策利率下调10个基点。上次降息后,5年期以上LPR降至4.2%,为2019年房贷利率5年期以上LPR以来最低水平。伴随着5年期以上LPR下调,当前购买首套房和二套房房贷利率下限分别降至4%(5年期以上LPR-20个基点)、4.8%(5年期以上LPR+60个基点),已降至历史低位。

至于江门的情况,经广东市场利率定价自律机制审议,我市1月18日起实施阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。随着央行公布最新LPR,江门部分银行也跟调整房贷利率,目前首套房房贷利率低至3.6%,二套房房贷利率低至4.8%。

市装饰建材行业协会 第五次会长会议举行 计划9月举行 第七届江门家博会

江门日报讯(记者/陈祺伟)7月20日下午,江门市装饰建材行业协会第五次会长会议在该协会会议室顺利举行。会上部署了包括党建、妇联公益等项目,选出了换届筹备小组的组长、副组长以及组员,并确定了将于9月16日—17日在江门珠西国际会展中心举行第七届江门家博会。

会上,江门市装饰建材行业协会会长陈容顺表示,过去半年里,协会各项工作有序开展,顺利地完成了制定的各个目标和工作任务,希望接下来第七届江门家博会以及换届选举大会顺利开展,为我市装饰建材行业全面振兴和高质量发展作出贡献。

随后,江门市装饰建材行业协会执行会长兼秘书长蒋武柳就协会近期所做的工作及接下来协会工作计划进行了汇报发言,他表示,接下来,协会不仅要积极做好党建、妇联公益等常规项目,下半年的工作重点还有两个:一是做好举行第七届江门家博会的筹备工作,提前做好推广工作及多媒体的宣传,致力打造使之成为本市行业发展的风向标,成为引领趋势、推动高质量发展的重要平台;二是做好换届工作,会议审议通过了“成立换届筹备小组”的议题,选出的成员将一起为换届出谋划策。

★相关新闻

市装饰建材行业协会 为交警送温暖

江门日报讯(记者/陈祺伟)为表达对奋战在高温岗位上的铁骑的关怀,昨日上午,江门市装饰建材行业协会联合江门市福建商会,为蓬江区交警大队的铁骑中队送上一批质量优良的遮阳伞,受到了蓬江区交警大队和广大市民的点赞。

而早在7月3日,江门市装饰建材行业协会就开展过类似的活动,该协会与蓬江区交警大队三中队联合开展“高温送清凉,关怀润人心”清凉慰问活动,为默默坚守在工作岗位上的交警们送去夏日慰问品和亲切的问候,鼓舞了一线执勤交警们的斗志,激发他们的工作热情。

江门市装饰建材行业协会执行会长兼秘书长蒋武柳表示,今后该协会将持续开展类似的公益活动,为构建和谐良好的关爱社会氛围作出努力。

湾区之眼商家 进驻装修 预计10月主力店试营业



湾区之眼外观。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)昨日,记者从中国铁建·铁建城获悉,目前地标湾区之眼商家正式进驻装修,预计10月主力店试营业。

据了解,湾区之眼首层集结了时兴饮食潮流品牌,已引入食宴、榴莲叔叔、蒂芬诺、妮夫人品牌主力店。未来将继续引入更多品牌主力店,城市地标商业正逐渐成形,营造建筑面积约35万平方米地标商圈,将全面升级更多元、更缤纷的都会生活场景,为市民带来更加繁华缤纷的生活体验。

位于湾区之眼的二楼,港澳台侨青年中心、侨苑苑基地即将进入办公,打开湾区青年创业新格局。据悉,港澳台侨青年中心按照“世界眼光、湾区地标、潮领五邑、青年家园”理念打造,分为“创业指导”“就业支持”“学业鼓励”“置业服务”四大功能板块,将广泛集聚高层次优秀人才,深化四地交流,拓宽四地合作领域,促进产业成果转化,助力港澳台侨青年融入粤港澳大湾区等国家发展大局。

此外,在湾区之眼旁,中国铁建·铁建城还打造建筑面积约4万平方米的国潮夜燃街区,未来将融合酒吧、商业街、潮玩、网红餐饮等,塑造地标步行打卡潮流胜地,营造独特年轻人的“夜生活”方式,引领江门夜间娱乐场景观潮人聚集新去处。

5.39亿元起拍! 新会西甲一地块再征合作方

江门日报讯(文/图 记者/李银换)近日,南方联合产权交易中心挂出《江门市新会区西甲置业发展有限公司西甲村念树围(土名)用地合作开发建设项目征集合作方》的公告。根据公告,项目规划用地面积54114平方米(约81亩),建设用地面积51242平方米(约77亩),挂牌底价53900万元,征集合作方截止时间为2023年8月8日。这也是继2022年3月首次挂牌后,该地块降价7700万元再度征集合作方。

据悉,该地块位于新会区会城街道西甲村念树围(土名),即枢纽新城文华路东侧、文华小学北侧。地块权属江门市新会区西甲置业发展有限公司,用途为商服、城镇住宅用地。

本次征集方式为:征集方以拥有的土地使用权供合作方开发,合作方负责办理与本合作开发项目相关的一切手续,全权独立实施开发建设事务。

该地块起拍楼面地价约4208元/平方米,出价最高者为合作方。公告还提示,意向合作方须在征集报名期间支付征集方权益预付款25000万元,在意向合作方成为合作方并签订协议后,由南方联合产权交易中心在收到征集方书面通知之日起5个工作日内,将上述征集方权益预付款25000万元及同期活期利息划至征集方指定账户。该笔预付款本金25000万元在意向合作方成为合作方后自动转为现金价款的一部分,利息无条件归征集方所有。此外,双方签订合作开发项目协议书后,合作方须在42个月之内完成项目全部建设,并移交符合约定标准的回购物业给征集方。



地块示意图。

从区位上来看,该地块位于枢纽新城板块,交通便捷,可快速接驳新会大道、江门大道。商业方面,该地块不远处的文华商业广场已封顶,计划将于明年下半年正式开业,周边还有大润发、新会万达广场等商圈;教育方面,靠近新会文华小学;生态方面,区域内有枢纽新城体育公园、梅江农业生态园等。总体来

看,地块素质较高。地块周边在售项目有建发和玺、海悦东晟、海悦天铸等高端住宅项目,在售均价约1.2万—1.4万元/平方米。值得一提的是,在地块对面,原新会汽车总站“三旧”改造地块在6月21日以总价102252.72万元、折合楼面地价5947元/平方米,被骏景湾竞得,目前已进入清拆阶段。

★相关新闻

起拍楼面地价 约2826元/平方米 北新区迎宾大道旁 近6000平方米商住用地即将拍卖

江门日报讯(记者/李银换)日前,阿里司法拍卖平台发布《蓬江区港口路北苑小区C分区A、B、C地块的土地使用权》拍卖公告(一拍)。该地块位于迎宾大道东与良化大道交会处东北侧,旁边是良化新村北,建设用面积5962.21平方米(约9亩),起拍总价约3369.4万元,起拍楼面地价约2826元/平方米,将于8月21日10时开拍。

据悉,具体拍卖范围包括北苑小区C分区A、B、C三宗地块,用途为商住用地,土地使用权类型为出让。根据评估显示,三宗地块评估总价约为48134268元,而起拍总价却为33693987.6元,相当于打了7折,起拍楼面地价仅约2826元/平方米,价格也较有优势。根据土地估价报告,三宗地块建筑密度均≤35%,绿地率均≥30%,宗地红线外开发程度已达“五通”(通路、通电、通给水、通排水、通讯),红线内场地已经平整。至于土地使用年限,三宗地块剩余使用年限均为住宅41.58年、商业11.58年。该地块将于8月21日10时开拍,目前吸引了457人围观,9人设置提醒,暂时无人报名。

从地块素质来看,拍卖地块位于北新区迎宾大道东与良化大道交会处东北侧,旁边就是良化新村北社区,距离金蟾山公园不远,地理位置优越。项目周边纯新盘较少,仅帕佳图光耀岁月、东湖碧桂园、江门粤海城等在售,房价9000元至11500元/平方米不等。