

房贷利率快到历史低位了,你买房吗?

房贷利率快到历史低位了!那么,你会买房吗?半个月前,央行于5月15日调整首套房贷款利率不低于市场报价减20个基点,按照当时的LPR报价房贷利率最低可做到4.4%。紧接着,5月20日,5年期以上LPR超预期下调至4.45%。

全国首套房贷利率下限将动态下调至4.25%!这个降幅,还是非常超预期的!城市也在“助攻”中,据不完全统计,苏州、郑州、济南等17个城市已参照全国房贷利率下限执行,多数城市房贷利率达到历史低点。那么问题来了,房贷利率下调之后,购房按揭还贷压力减轻,到了最佳买房时机了吗?

利率水平降至历史低点

5月20日,贷款市场报价利率(LPR)1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.45%,较4月下调15个基点。这是自2019年LPR机制建立以来,5年期以上LPR调整幅度最大的一次。就目前国内利率水平而言,当前已处于相对历史地位。此次调整后,按照最新LPR计算,个人住房贷款利率最低首套房可达4.25%,二套房5.05%。

过去20年5年期贷款基准利率基本维持在7%左右。2008年时,5年期以上贷款基准利率甚至达到了7.74%。彼时,全国商品房交易开始萎缩,全年销售面积和销售金额下降幅度均达到20%左右,并且出现十年来首次房价下跌。

11个二线城市下调房贷利率

在央行宣布首套房贷款利率下限下调20个基点之后,5月15日-5月20日之间,就有约20个城市首套房贷利率最低可做到4.4%。积极响应的城市中,涵盖了一线、二线和三线城市。

5月20日,5年期以上LPR下降15个基点之后,天津、济南、苏州等二线城市房贷利率继续下调。据丁祖昱评楼市不完全统计,截至5月28日32个一二

线城市中,有11个二线城市最低可执行首套4.25%的房贷利率,18个城市执行二套5.05%的房贷利率。以天津为例,当前4.25%的首套利率正处于2008年和2016年最低点水平。

除了二线城市以外,北上广深四大一线城市也有所下调,但调整幅度相对较稳定,主流利率跟随最新的5年期LPR报价降低15个基点。

月供减负的刺激作用多大

房贷利率调整,意味着月供额度下降,购房成本降低。不少城市下调房贷利率至4.25%以后,我们按照“100万贷款本金、30年等额本息方式”的贷款方式进行测算,以重点10个城市为例,月供平均减少约350元,其中广州、天津、济南、青岛月供减少均在平均值以上。

通过调研发现,多位购房者普遍存在两种心态,一类购房者认为,房贷利率下调会影响购房预期,但是否购房决定性条件还在于手头资金有多少;另外,本就计划买房的

刚需购房者认为利率下调对其买房有一定刺激作用。

在杭州工作的韩先生看来,即便是月供少了千元左右,他认为后续楼市应该还会有新的调整,所以目前不会轻易入手,还想再观望一下。与韩先生不同的是,原本计划在两年内买房的李琦,在五一之后重启了买房计划。李琦在北京工作,疫情原因导致她不想再租房,有了一定的积蓄,加之父母支持,现在又赶上房贷利率下调15个基点,她计划疫情得到控制后就定下来。(丁祖昱评楼市)

公积金问答

1、我们去年买了一套商品房,还没拿房,能办理转贷吗?

答:不可以。借款申请人领取所购住房的不动产权证书后,方可办理转贷。

2、我家庭多年前办理过一次公积金贷款,该房已出售。现名下仅有的一套住房办理了商业贷款,是否可以申请办理转贷?

答:可以。您所描述的情况,符合二套房公积金贷款认定标准。

3、我们夫妻两人在无锡有两套住房,一套使用组合贷款购买,另一套使用纯商贷购买,目前贷款均未还清,请问纯商贷能否转贷?

答:不可以。办理转贷时,借款申请人夫妻双方不得有未结清的公积金贷款。

4、我婚前使用商业贷款购买首套住房,现已婚,妻子名下无房无贷,夫妻俩一直正常连续缴存公积金。请问婚前的商业贷款,婚后能用

夫妻俩的额度办理转贷吗?
答:可以。

5、我家庭从未办理过公积金贷款,在2020年使用商业贷款买了首套住房,目前已拿到房产证。2021年全款买了第二套房,已拿到房产证。请问我家庭购买首套住房的商业贷款,能否按首套房政策申请办理转贷?

答:不可以。您所描述的情况,不符合首套房公积金贷款认定标准。

浦发银行无锡分行私行新中心正式启用

5月18日,浦发银行无锡分行新私行中心正式启用。分行行长刘剑平、零售行长邓志慧为中心揭牌,并与合作伙伴一起举办了新中心启用仪式。零售部总经理兼私行中心主任马学英主持活动,无锡市区各支行私行客户经理、零售分管行长、私行经理、贵宾理财

经理一起参加启用日的首场沙龙——名医话健康,特邀无锡江南大学附属医院江教授主讲。

江教授从如何评判是否健康、日常健康食品推荐、需引起重视的身体情况、如何正确调养,循循道来、层层推进,席间现场施针为客户做调理,获得客

户的衷心感佩。围绕2022年私行客户服务升级,该行介绍了总行最新私行专属权益,并就新中心启用后的主要服务方向、活动主题做了现场征询。

浦发银行无锡分行将以新中心的启用为契机,大力推进私行业务,为零售业绩做出更大贡献。(小浦)

一周
楼市

商品房备案成交回升明显

上周(5.23~5.29)是无锡楼市5月最后一个完整周,在政策的刺激下,楼市向好信号明显:上周无锡全市商品房备案成交面积为28.31万平方米,环比增幅316.99%;备案成交2147套,环比增加1433套。一线市场方面,从各大楼盘置业顾问的反馈情况来看,售楼处来访客户明显增多。随着疫情退散和市场对政策的进一步消化,6月楼市或进入更好的状态。

商品房成交按物业类型分析:上周楼市商办类产品

成交量占主导地位,其成交面积占商品房总成交量的近7成。

商品房成交按区域分析:受明发商业广场、招商雍荣府、溪西云境等楼盘集中备案影响,惠山区本周备案占比较高,其成交量占商品房总成交量的63.10%。

商品住宅成交按面积段分析:90-120平方米面积段户型为这周的成交主力,一周备案成交面积占比约35.72%。这周120-144平方米面积段户型成交也表现不错,一周备案成交面积占比约30.96%。

(无锡房地产市场网)