

创新低,杭州首套房贷利率降至3.75%

一房源刚挂牌就有14组买家看房

本报记者 徐叔竟 蒋敏华 吴佳怡

龙年刚开年,楼市就迎来一份“大礼”——2月20日,央行发布最新一期LPR数据,5年期以上LPR下调25个基点,由4.2%直降为3.95%。这不仅是时隔8个月后5年期以上LPR再次迎来下调,也是自2019年8月LPR改革以来降幅最大的一次:2019年8月以来,5年期以上LPR先后经历了8次(包括此次在内)下调,其中前7次共下调65个基点,每次降幅5~15个基点,而此次一口气下调了25个基点,降幅之大出乎意料。

由于大多数的房贷期限都是5年以上,因而5年期以上LPR直接决定了房贷利率。此次5年期以上LPR大幅下调,意味着房贷利率也随之大降,对楼市无疑是个利好消息。在信贷宽松的刺激下,杭州二手房市场能否再现去年同期那般火热的“小阳春”行情?

300万元30年房贷
总利息可省15万元

按照央行规定,首套房贷利率可在5年期以上LPR的基础上最高下调20个基点。这就意味着,此次LPR下调之后,杭州首套房贷利率将由4%降为3.75%,再创历史新低,与同期首套公积金贷款利率(3.1%)的差值也缩小为0.65个百分点。

以300万元30年期等额本息商贷为例,房贷利率由4%降为3.75%之后,每月还款金额将由14322元降为13893元,每月可省430元,30年总利息可省15.4万余元。

至于二套房贷利率,也将相应下调0.25个百分点。此前杭州限购区二套房贷利率4.5%,非限购区二套房贷利率4.4%,LPR下调后最新利率分别降至4.25%、4.15%。

据悉,LPR下调之后,银行房贷系统会根据最新的数值进行相应调整,因此接下来的购房者就可以享受到最新利率。至于老客户,要等到明年一月份才会按照新利率执行。

“降息后,我每月按揭款大概减少了200多元,虽然不算多,但好歹是减负了,相当于发了一个小红

包。”购房者张先生告诉记者,此次降息对他这样的已购房人群而言,算是减轻了一点还贷压力,不过短期内,他不会因为利率降低而考虑再买房。

“我从去年下半年就开始看房了,打算作为婚房。如果能看中满意的房子,计划今年下手。这次降息对我来说算是一个好消息,至少按揭压力会小一些。”李先生向记者表示,他的购房计划虽然与此次降息无关,但多少还是有些触动作用。

“此次5年期以上LPR一次性下调了25个基点,属于历史上降息最猛的一次。”易居研究院研究总监严跃进认为,降息有助于进一步促进房贷申请和消费,对于后续购房市场的活跃等也都有积极的作用。

事实上,随着房贷利率不断下降,提前还贷潮也不再像去年上半年那般汹涌。今年1月住户贷款增加1.27万亿元,其中,中长期贷款增加9448亿元。

“小阳春”初现端倪

一房源挂牌当天14组买家看房

开年的降息大礼包,会给杭州楼市带来一个小阳春吗?

去年3月,杭州市区二手房成交量达到10828套,当时各大中介机构的签约室里人头攒动,一派火热的小阳春景象至今仍历历在目。去年小阳春行情之所以这么猛,得益于之前杭州限购和房贷政策逐步放松,此前两年挤压的购房需求在短期内大爆发。

而今年,政策面上的利好相比去年同期只多不少。从房贷政策来看,去年3月,杭州二套房贷利率还在5%左右。从限购政策来看,去年10月中旬杭州楼市新政出台后,除了主城四区,限购已经全面放宽。因此,今年楼市再现小阳春的可能性较大。

从杭州各大中介平台上的一些先行指标,已经

可以看到点小阳春的端倪。

杭州贝壳平台春节假期期间共有34套房源下定,是去年春节假期的将近5倍。

春节假期,贝壳平台日均二手房新增客源相比2023年春节假期增加了56%。春节假期结束后开工三天,贝壳平台二手房新增客源比去年春节后同期增幅仍有54%,另外,贝壳平台带看量同比增长了105%,下定量增加了8%,热度不减。

杭州贝壳研究院院长上官剑认为,春节前,一线城市楼市开启新一轮松绑,利好不断,加上近期股市持续反弹,预期有所调整。楼市政策环境较为宽松,杭州二手房价格已至阶段性低谷,因此买家今年的看房意愿相比去年更高了。

LPR大降,以及买家的积极态度,也带动了卖家的卖房热情,不少房东都想趁着这波行情降价出售。

刘先生在萧山市北有套约90m²的房子,带精装修及1个车位,去年就挂在中介处售卖,当时挂牌价在360万元,不过一直无人问津。此后降价到330万元,但看房量仍然没起色。这几天,看到LPR大降的消息后,他觉得这是一个出手的好时机,“想通了,既然打算置换,这套房子还是要快速卖掉,现在我的心理价位是300万元就能接受。”

这几天,老余杭同城印象小区一套二手房人气爆棚。链家经纪人张龙表示,该房源2月20日刚上新,就有14组买家上门看房。据悉,这套房源面积100m²,而房东的心理价位只有168万元。同城印象小区最近一套签约记录是今年的1月26日,1套120m²的房源成交价240万元,折合单价19948元/m²。贝壳平台显示,同城印象小区几乎所有挂牌房源的挂牌单价都在2万元以上,而这套单价仅1.68万元,是小区最便宜的一套。

从这些案例可以看出,以价换量,今年杭州二手房的“金三银四”值得期待。



贝壳签约中心

专栏 产权公告 接稿电话:0571-85311551

三里家园二小区14幢1单元
203室房屋出租公告

项目名称:三里家园二小区14幢1单元203室3年租赁权
出租面积:52.2平方米
出租底价:33600元/年
信息披露截止时间:
2024年3月13日16时
联系人及电话:吴小姐 88940202
详情登录杭州市燃气集团官网
www.hzgas.com

杭州运河集团资产管理有限公司
商铺招租公告

序号	坐落地址	建筑面积(平方米)	租赁底价(元/年)	租约年限	竞价方式
1	水湘西苑兴水弄44号	78.78	86000	2年	现场公开竞价
2	水湘南苑兴湘弄2号	127.86	124100	≤5年	现场公开竞价

报名截止时间:
2024年3月13日15:30时前
地址:上城区机场路117号天城国际18楼1810室
联系人:周先生0571-86752093
朱女士17606530701
详情请登录网站查阅:杭州产权交易所
https://www.hzaee.com

淳安:撤桶入户助推垃圾精准投放

新岁伊始,淳安县姜家镇以撤桶入户为抓手,积极推进垃圾分类工作提质增效,取得良好成效。

在日常垃圾分类工作基础上,姜家镇积极动员在村党员、志愿者组建撤桶入户宣传队,开展入户宣传;同时采购一批户内脚踏式翻盖垃圾桶供农户体验,积极引导群众撤桶入户,取得良好成效。在前期成功“试用”基础上,姜家镇大胆批量采购脚

踩翻盖式垃圾桶8000余只,以旧桶换新桶,全面实现撤桶入户,在打造农村垃圾分类新模式中迈出新步伐。

“全面实行撤桶入户后,各村将根据实际情况,因地制宜由保洁员定时上门收集垃圾。同时,镇村两级也会定期检查农户分类质量,对每户实行积分制管理,并实行积分兑换,进一步提升垃圾分类实效。”该镇相关负责人介绍。

洪可兴