

## 三月份房价数据发布

# 宁波首套房贷利率 会否迎来“无下限”?

国家统计局4月16日发布全国70城三月份房价数据。宁波房价继续走在下跌通道中,三月份宁波新建商品住宅销售价格环比下跌0.6%,同比下跌2.3%;宁波二手住宅销售价格环比下跌0.6%,同比下跌7.3%。

由此,一连串的新纪录,已经或正在创造中……

### 1 新房房价环比“六连跌” 二手房房价“11连跌”

宁波新房房价环比已经“六连跌”(之前环比连跌纪录是2011年9月-2012年10月的“14连跌”),并且三月份的跌幅为2014年9月以来最大;

同比看,在二月份出现自2015年8月以来时隔八年半的首次由涨转跌后,三月份继续下跌,且跌幅进一步扩大——看曲线,几乎是“飞流直下”之势……

宁波二手房价“飞流直下”的趋势更加明显——环比已“11连跌”,不过三月份跌幅较二月份有所缩小;同比看,则已“23连跌”(2022年5月-2024年3月),进一步逼近之前的“27连跌”纪录(2010年11月-2013年4月),而单月7.3%的跌幅,更创出有统计以来的最大跌幅(注:国家统计局官网显示最早的70城房价指数数据为2006年1月)。

### 2 二手房价格泡沫 “已挤得差不多了”?

宁波二手房价的“跌跌不休”,很多二手房东在近三年时间里应该感同身受——买家的“砍刀”,是越拿越大……

易居研究院研究总监严跃进认为,当前二手房市场总体正处于去泡沫的关键期。在这个阶段,会促使一部分降价力度大的二手房率先交易,最终则完成价格的回归理性。

易居研究院一份综合包括宁波在内的22个重点城市二手房市场走势的分析报告认为,经过近三年时间的调整,二手房价基本回落到了2018年底的水平,略高于2016-2017年水平,距最高点降幅约

33%。再结合各大城市二手房成交量走势,报告结论说,二手房价格的持续下跌已明显提升并基本稳住了二手房的成交量,二手房价格泡沫已经挤得差不多了。

宁波二手房市场的量价走势,似乎也基本符合这一判断。除去受春节因素影响的二月,宁波市六区二手住房月成交量已连续5个月稳定在3000套以上水平;宁波市房产交易信息服务网上通过房产中介挂售的市六区二手住房,也已有将近半年时间维持在11万多套,没有明显增多。

## 迎接第三十届全国肿瘤防治宣传周 向肿瘤患者献爱心

为迎接第三十届“全国肿瘤防治宣传周”的到来,回馈甬城市民26年来对中科灵芝的支持,中科宁波健康服务中心特邀我市部分符合条件的市民参加灵芝孢子粉免费体验活动。

#### 活动内容:

- 1、发病在两年内的肿瘤患者,每人可领取破壁灵芝孢子粉3瓶(价值1440元)。
- 2、我市50周岁以上市民,每人可领取破壁灵芝孢子胶囊1瓶(价值480元);

#### 参加规则:

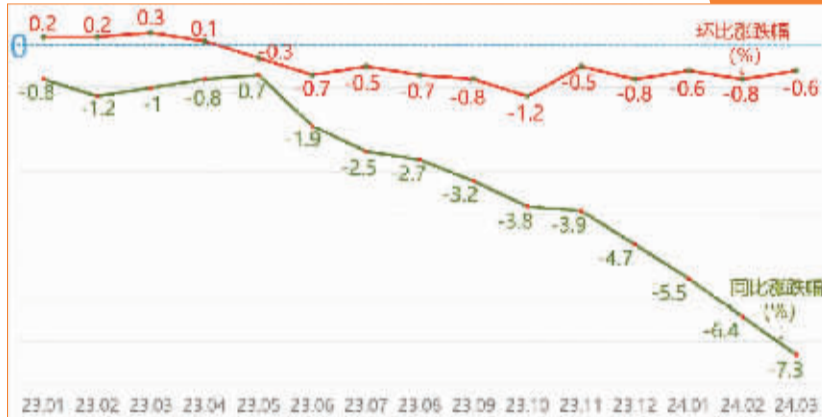
- 1、仅限以往没有参加过中科免费体验活动的朋友参加;
- 2、活动截止至本月30日,领取前请拨打申领热线预约;
- 3、领取不收取任何费用,请携带相关有效证件,不重复领取,谢绝代领。

申领热线:0574-87010508

2023年1月以来宁波新房房价涨跌幅



2023年1月以来宁波二手房价涨跌幅



据国家统计局数据绘制

### 3 新房房价持续走低 房贷利率会否取消“下限”?

新房房价跌幅的扩大,购房者在年后可能感觉更强烈些——北仑小港楼盘的大幅降价,就引发了不小的动静;个别在售楼盘的分销佣金“返佣”,居然能达到20来万元!甚至,有的尾盘项目,购房者能从开发商那里“砍”出五六十万元的优惠来,让带去的分销中介都目瞪口呆……

业界人士戏称,现在买新房的人扛的“砍刀”,已经比二手房买家还要大了!

新房房价的持续走低,还引发了一个值得买首套房的人特别关注的问题,即——房贷利率会否取消“下限”?

按照央行规定,现行首套房贷利率“下限”即最低不能低于LPR-20基点。最新一次“史上最猛”的降息后,目前与房贷利率直接相关的5年期以上LPR是3.95%,宁波首套房贷利率为3.95%-20基点=3.75%。

而在这个“下限”之下,还有一个“无下限”的房贷利率。

按照央行和原银保监会在2022年时候出台的文件,自2022年第四季度起,各城市政府可于每季度末月,对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动

态评估,新房房价同比、环比都连续3个月下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷利率下限。

以此为标准,据不完全统计,目前全国已有30多个城市取消首套房贷利率“下限”,单广东取消首套房贷利率“下限”的城市就有东莞、珠海、佛山等15个。宁波同级别城市中像青岛,当地部分银行已经将首套房贷利率下调为LPR-50基点即3.45%。

从2022年四季度以来,在今年二月份,宁波新房房价同比、环比首次出现“双下跌”。三月份,又是“双下跌”。如果接下来四月份、五月份还是“双下跌”,就可以从三季度起也就是7月1日下调或取消首套房贷利率“下限”。

届时,如果宁波各大银行把首套房贷利率定在比如青岛那样的水平,按贷款100万元、30年期、等额本息方式还款算(假设5年期以上LPR届时未变),月供可从现利率水平的约4631元减少至约4463元,即每月少还约168元,30年总利息可省超6万元。

宁波首套房贷利率会否迎来“无下限”?且拭目以待。

记者 徐露清