新年喜迎大"礼包"房贷利率大幅下调

快来看看,帮您省了多少钱?

新年伊始,众多购房者收到了好消息。对于参考LPR报价浮动利率 的商业住房贷款借款人,如果把房贷利率的重定价日选在了2025年1月1 日,那么就会迎来房贷利率的大幅下调。

不仅是商业房贷,住房公积金存量个人住房贷款,也从1月1日起执行 新的利率。

【商业房贷款】

2024年共调降60个基点

新年伊始,就有好消息。2025年1 月1日,之前已经发放的住房公积金个 人住房贷款利率迎来下调,如果商业房 贷的重定价日选在1月1日,参考LPR 报价浮动利率的购房者将享受到2024 年12月的LPR-30个基点的利率,即

2024年12月公布的5年期以上 LPR为3.6%,连续三个月保持不变。 2024年内,5年期以上LPR报价分别在 2月、7月、10月进行调整,共计调降60

此前,大部分人的重新定价日为1 月1日或贷款发放日,也就是一年调整 一次。2024年11月1日起,多家银行陆 续对商业性个人住房贷款利率实行新 的定价机制,贷款人可以随时向银行提 出将重定价周期调整为三个月或六个 月,也可以保持为一年。

百万元房贷月供可省300多元

记者算了笔账,以贷款额100万元、 贷款30年为例,在房贷利率为3.9%时, 月供为4717元,而在房贷利率为3.3% 时,月供为4380元,两者相差300多元。

在2024年10月央行批量调整存量 房贷利率后,绝大多数借款人已经批量 调整至LPR-30基点,用户还可以选择 三个月或六个月的重定价周期。因此, 去年重定价日在4月1日、7月1日和10 月1日的存量房贷客户也有可能在1月 1日迎来房贷降息,预计大多数借款人 在新年第一天的商业房贷利率不会有

记者在走访中遇到了不少市民,他 们兴奋地查到自己的房贷利率下调了, 并有了新的支出计划。



【公积金贷款】

公积金贷款执行新利率

2024年5月17日,中国人民银行发 布关于下调个人住房公积金贷款利率 的通知,宣布下调个人住房公积金贷款 利率0.25个百分点。根据规定,在此之 前已经发放的住房公积金个人住房贷 款,将自2025年1月1日起执行新的利

存量房贷款,是指2024年5月18 日前发放的住房公积金个人住房贷款, 于2025年1月1日起开始,按相应首 二套利率调整,即-

首套自住住房:5年以下(含5年)贷 款利率为2.35%,5年以上贷款利率为

二套自住住房:5年以下(含5年)贷 款利率为2.775%,5年以上贷款利率为 3.325%

会自动调整,无需手动申请

为何2024年5月份出台的政策, 2025年1月1日才下调?

按照相关规定要求,之前的住房公 积金贷款要到次年1月1日起,才能执 行调整后的利率。

以一笔金额100万元、期限30年的 首套住房公积金个人住房贷款为例,选 择等额本息还款方式(每月还款额不 变),月供将由4270.16元降至4135.57 元,总利息支出将减少4.85万元。

需要注意的是,新的住房公积金贷 款利率会自动调整,不需要手动申请。 目前来看,当前的公积金贷款利率已经 创造了历史最低纪录。

【分析】

今年房贷利率仍有调降空间

业内人士预计,2025年,适度宽松 的货币政策之下,政策利率有望继续下 行,届时会引导LPR报价跟进下调。房 贷利率下调,有助于促进房地产市场复 苏、释放居民消费潜力并推动消费市场 的复苏和增长。

光大银行金融市场部宏观研究员 周茂华表示,2025年房贷利率仍有一定 调降空间。"一是市场利率中枢下移,宏 观政策逆周期调节力度持续加大,央行 有望进一步降准、降息,引导市场利率 中枢下移;二是房地产供需关系,目前 国内房地产市场处于企稳阶段,市场需 求偏弱,这种情况下,机构有动力合理 降低房贷成本;三是公积金房贷利率调 整,有助于拓展房贷利率下行空间。"他

综合新华社、央视、《北京晚报》报道

声明公告 製 13164692093 **卅买公** 受委托,我公司定于2025年1月10日10:30在本公司拍卖厅公开拍 卖位于东湖新技术开发区雄楚大街1019号当代智慧城三期A.B栋1层 02室不动产产权。有意竞买者请持有效证照到本公司办理竞买登记手 续,报名截止时间2025年1月9日16:00。联系人;汪女士18062580569

0。联系人:汪女士18062580569 武汉市信昌祥拍卖有限责任公司

通知
兹有在群力村城改范围内,房屋编号:QLG067、QLG068房屋面积2228.85平方米,QLC369房屋面积1418.55平方米,三榜公示未登房主,群力村城改工作近7年,请相关权利人持有效权属证明资料速与群力拆迁项目部联系。
地址:青山区白玉山街道群力村民委员会联系人:苏健明 电话:17702759769。

速与群力拆迁项目高地采示。
地址:青山区白玉山街道群力村民委员会 联系人汤婵明 电话:17702759769。

注销公告
根据《民办非企业单位登记管理哲行条例》规定武汉市汉阳区置 光幼儿园(524201057447837650)将扣注销登记。现予以公告。请 各债权债务人自见报引周内,向我单位清算小组办理债权债务事宜。 联系人:张立波,联系电话:1807108729 显为108729 置于股东会公告 武汉安运工程有限公司关于 近安运工程有限公司关于 证钱人,现通知全体股东2025年 1月16日到公司召开股东会议,特此 据为61910年2023003人力资源 1月16日到公司召开股东会议,书述

存量房贷利率迎下调 以贷款额 100万元 等额本息 30年期限 在房贷利率从3.9% 🔪 至 3.3% 后 每月利息支出可节省 300多元

在房公积金个人住房贷款利率下调节省利息支出 公积金个人住房贷款 → 等额本息还款方式 每月还款额不变 首套住房・ 月供由4270.16元 > 至4135.57元 总利息支出将减少 4.85万元 经济信息联播

央视截图

相关>>>

帮卖、收旧、补贴

住房"以旧换新"这样换

汽车家电、工业设备"以旧换新" 成为了2024年的社会热词,给老百姓 和企业带来了实实在在的好处。

楼市政策暖风劲吹,"以旧换新 自然不会缺席。

住房"以旧换新",是指由政府指 定的机构或房地产企业,通过收购、置 换、补贴等方式,鼓励和帮助已有住房 的居民卖旧换新。

统计显示,目前全国已有逾150 个城市开展住房"以旧换新"工作,以 满足居民改善性住房需求。

锁定新房

郑州的曾女士通过小程序报名了 当地住房"以旧换新"。她对记者表 示,根据流程,先进行资质审批,后进 行旧房估价,消费者可以先看看报价 能不能接受,再考虑是否选购新房。

资质审核时,让曾女士印象很深 的是需要填写房屋竣工时间,即要求 房龄不超过20年。"主要收的是120m 以下的户型,旧房贷款必须结清,不考 虑装修情况。'

北京的张先生也报名参加了商品 住房"以旧换新"。他心仪的新房项目 参与了活动,可以在还未卖出旧房的 情况下,先锁定新房房源,从而免除了 后顾之忧。这就是住房"以旧换新 和普通置换的最大区别。

具体而言,流行模式是购房者签 订协议并缴纳订金后,中介机构将同 步挂牌旧房并推广出售。例如,在北 京,如果购房居民90天内旧房未成功 出售,可无条件申请退还订金,退款时 间不超过15天。

三种模式

住房"以旧换新"的实质,是为活 跃二手房市场,带动新房市场销售,实 现存量房和增量房的双向流动。

记者梳理发现,当前住房"以旧换 新"主要有三种模式,即帮卖、收旧和 补贴,旨在通过缩短置换周期、降低置 换成本、简化出售流程,提升市场交易 热度

其中,"帮卖"模式最为普遍,即房 地产经纪机构与当地房地产开发企业 合作,优先推广销售旧房。如旧房顺 利售出,则可购买新房。

"帮卖"模式的最大变数在于能否 在约定期限内"卖旧","收旧"模式则 无需经过置换流程。

"收旧"模式主要由政府牵头,通 过国资平台等直接收购现有存量住 房,用于保障性住房等。有些地方还 将该模式与城中村改造、房票等政策

此外,不少城市出台了"以旧换 新"补贴政策,对出售自有住房并购买 新房的居民,给予一定的购房补贴或 者税费减免。

如何扩围

过去一年来,各地在推动住房"以 旧换新"过程中,持续优化丰富政策, 不同模式日渐融合,发挥出稳楼市增 活力的积极作用。但在执行层面,三 里河关注到一些有待研究解决的问

例如,各地"帮卖"优化交易类政 策频次最高,但实际效果在很大程度 上取决于市场情况。又如,目前地方 国企"收旧"模式整体规模尚小。

一位房产经纪人对记者表示,执 行政策时的最大问题是动力不足。"住 房'以旧换新'现在还处于提倡鼓励的 阶段,缺少特别的政策支持。"

中指研究院政策研究总监陈文静 认为,住房"以旧换新"规则扩围或将 是各地政策优化的重要方向之一。如 扩大收购旧房的物业类型、扩大可置 换新房的范围、扩大收购旧房的区域 等,甚至跨城收购旧房,强化大城市的 集聚效应,为推动房地产市场止跌回 稳持续注入新动能。 据中新社电