

# 80万元公积金贷款30年贷款月供减118元 100万元商业20年贷款月供减219元 降息后购房者压力将减轻 正在还款用户明年起执行新利率

记者 张璟璟 崔凌琳

人民币存、贷款基准利率11月22日起下调。记者昨天从市住房公积金管理中心了解到,11月22日起,我市调整个人住房公积金存、贷款利率,其中,5年期以上的公积金贷款利率由4.5%下调至4.25%。各银行商业贷款基准利率同步下调,其中5年以上贷款基准利率由原来的6.55%下调至6.15%。

本地房地产观察人士分析,降息,能节省购房者利息支出,有助于刺激观望中的购房需求入市。但甬城楼市在整体供过于求的局势下,还应借此机会加大推广力度、继续平价跑量,而不是趁势涨价。

## 商业贷款公积金贷款月供同步下调

据悉,公积金利率一直都是跟随央行政策变化的,此次也随之调整。调整后5年期以下的贷款利率为3.75%,5年期以上贷款利率为4.25%。而此前,5年期以下的公积金贷款利率为4%,5年期以上的公积金贷款利率为4.5%。此次调整均下降了0.25个百分点。

以公积金贷款80万元、贷款30年期、等额本息还款的首套房为例,按原公积金贷款利率4.5%计算,每月需还款4053.48元;贷款利率下浮0.25%以后,每月需等额还款3935.52元,月供较之前少了117.96元,总利息支出少了近4.25万元。存款利率也同步下调。假设公积金账户内上年结转有20万元,那么按照原利率2.6%计算,存款1年利息为5200元;如果按新利率2.35%计算,存款1年利息为4700元。

## 正在还款用户明年1月1日起按新利率执行

不过,市公积金中心有关负责人表示,实际操作中,11月22日(含)后发放的个人住房公积金贷款,直接执行调整后的公积金贷款利率。而11月22日(不含)以前发放的,期限在一年(含一年)以内的个人住房公积金贷款,11月22日后仍执行原利率,不分段计息;期限在一年以上的公积金贷款,11月22日后仍执行原利率,自明年1月1日开始,执行调整后的公积金贷款期限档次利率。此外,公积金存款利率也同时下调。当年缴存的公积金存款利率不变,仍为0.35%,上年结转的公积金存款利率由2.6%下调至2.35%。

银行人士亦表示,如果市民已经申请了房贷,并处于正常还款的阶段,那么在此次利率下调之后,在年内央行不再对利率做出调

这样一来,一年期利息将减少500元。

与此同步,随着降息消息宣布后,各大商业银行商业贷款利率的全面下降,甬城购房者的月供压力可望大大减轻。

昨日,工行个贷部门人士以100万元的商业贷款为例,给记者算了一笔细账:假设按照20年期等额本息贷款方式办理按揭贷款,那么,眼下,甬城银行普遍可申请到的9.5折首套房优惠利率,将从降息前的6.2225%降至5.8425%,比降息前下降0.38%。其月供可由原来的7293元降低至7074元,换句话说,按揭者每月可少还219元。而同样是100万元的二套房贷款利率降幅更大,直接从原来的7.205%下降到6.765%,下降0.44%,按揭者每月可比原先少支出260多元。

整的条件下,大多数市民的房贷将从明年1月1日起,按新的贷款利率执行,其还贷压力真正减轻须等到明年。不过,这种情况只对于那些签订了房贷利率按年调整合同的房贷族。而对于尚未签署贷款合同的市民,在此次降息后,如果想按新的、较低的贷款利率获得放贷,应及时与贷款支行的信贷经理取得联系,按相关规定或协商确定房贷的执行利率。

据悉,早在2005年3月,央行规定了利率的调整周期可由“一年一调”改为由借贷双方按商业原则确定,可在合同期内按月、按季、按年调整,也可以采用固定利率的确定方式。不过,据记者了解,包括工、农、中、建、交在内的甬城各大银行现下办理的住房按揭业务,普遍仍采用“一年一调”的方式。

## 降息有助于刺激购房需求入市

对于央行此次降息,多名房地产业内人士认为,将有助于刺激购房需求入市。

“当前甬城楼市买家以刚需和首次改善型客群为主,他们对贷款利率高低非常敏感。降息预计对成交起刺激作用。”本地一房地产代理机构负责人分析,“降息,相当于在原来利率基础上打9.4折,减少了购房成本,无疑会吸引普通购房群体。”

本地一房地产观察人士对降息刺激购房需求的观点也表示认同。他表示,本次降息力度较大,叠加之前的限购取消、限贷放松等政策影响,购房者对市场的预期将有所好转。

他同时建议,在甬城楼市整体供过于求的局势下,开发商应借此机会加大推广力度、继续平价跑量,而不是趁势涨价。

## 新闻链接 30多个城市松绑公积金政策

**新华社电** 近期一些城市频频松绑公积金政策,而随着央行降息,公积金贷款也将相应降低,业内预计,市场有望回暖,走出一波上行行情。

受央行降息影响,北京市公积金管理中心日前宣布,即日起北京住房公积金存贷款利率下调0.25个百分点,下调后5年期以下的贷款利率为3.75%,5年期以上贷款利率为4.25%。业内分析,央行降息对购房者来说,无论是公积金贷款还是商业贷款,按揭利率都将相应降低,北京之后将有更多城市下调公积金利率。

而在此前,多地就已推出公积金新政。据不完全统计,福州、长沙、济南、苏州、南京、武汉、贵阳、长春、成都等30多个城市对公积金贷款政策进行了不同程度的调整。

“对于购房人而言,公积金贷款利率优惠是实实在在的省钱。这对刚需会起到立竿见影的效果。”克而瑞高级分析师黄彬认为,公积金利率下调,再加上近期不少城市推出的公积金新政、财税减免等政策形成的叠加效应,将在一定程度上提振购房者的入市信心,促进年内楼市成交的复苏回暖,市场有望走出一波上行行情。



### 公积金贷款

以贷款80万元、30年期、等额本息还款的首套房为例

调整前

利率4.5%

月供4053.48元

调整后

利率4.25%

月供3935.52元



### 商业贷款

以贷款100万元,20年期、等额本息贷款的首套房为例

调整前

利率6.2225%

基准利率6.55%的9.5折

月供7293元

调整后

利率5.8425%

基准利率6.15%的9.5折

月供7074元