

湖南省直首套房公积金贷款利率再次下调,最低降至3%

贷50万20年期,可省1.55万元

6月28日,央行下调存款基准利率,29日,湖南省直住房公积金管理中心快速跟进。1-5年期公积金贷款利率为3%;6-30年期公积金贷款利率为3.5%。而在这之前,首套房5年以下(含五年)贷款的年利率为3.25%,5年以上贷款的年利率为3.75%。

这是本年度继3月1日和5月11日湖南省直公积金贷款利率两次下调之后的又一次调整。对于此次公积金贷款利率的下调,长沙某房地产项目负责人表示,公积金贷款利率下调之后,购房者月供额将再次减少,有利于刺激购房需求。

■记者 蔡平

公积金贷款利率年内第三次下调

自6月28日起,央行正式实行年内第三次降息,下调人民币贷款和存款基准利率各0.25个百分点。

此楼市利好政策一出,湖南快速跟进。按照央行要求,湖南省直单位住房公积金管理中心、长沙市住房公积金管理中心29日同步下调了住房公积金贷款利率,其中:五年以下(含五年)贷款利率下调至3%,五年以上贷款利率下调至3.5%。

3次降息相当于房价降6%左右

此次降息是今年以来央行启动的第三次降息。不少业内人士评论,从影响上来看,货币政策继续发力,楼市较好成交有望延续。

中金公司地产研究员表示,据测算,此次降息相当于20-30年按揭贷款的总还款额下降2.0%-2.7%,以30%首付比例测算,相当于有效房价下降1.6%-2.2%。而累计今年以来3次降息,效果相当于房价下降6%左右。

“对于购房者来说,这种直接的信贷刺激影响非常大。”中原地产首席分析师表示。

本土连线

具体执行请关注时间界线

此前在今年3月1日和5月11日,公积金贷款利率都下调了0.25个百分点。此次公积金下调贷款,对购房人来说是利好。

湖南省直单位住房公积金管理中心客服人员称,在2015年6月29日前申请住房公积金贷款,且已放款的客户,目前仍执行原利率,不分段计息;需从2016年1月1日起开始执行新利率。而在2015年6月29日以后发放住房公积金贷款的新客户,则可直接按新的利率执行。

长沙楼市库存量依然高企

长沙市房产研究中心发布《2015年5月长沙市内六区房地产市场景气指数分析报告》显示,5月份,长沙内六区房地产市场景气指数为101.61,环比上升1.46点,同比上涨3.63点。今年一季度开始已经明显企稳升温的一二线楼市,在再次降息的影响下难免出现再次的暖上加暖现象;三四线城市楼市也有明显回暖的可能,不过,数据显示,长沙目前的库存量依然足够消化19个月。



2015年以来的三次调整



算账

50万元20年期可省1.55万元

利率下调,意味着房贷又将少了。以购房者办理公积金贷款,总贷款金额50万元、期限20年,等额本息还款为例:按原住房公积金贷款利率3.75%计算,本金和利息还款总额71.15万元,月供约为2964元;而按新的贷款利率3.5%计算,本金和利息还款总额69.60万元,月供约为2900元。

相比较而言,利率调整后,职工家庭的房贷月供减少了64元,20年可省下约1.55万元。相对减轻了他们的还款压力。

对于此次公积金贷款利率的下调,长沙某房地产项目负责人表示,公

积金贷款利率下调之后,购房者月供额将再次减少,有利于刺激购房需求。

公积金贷款利率下调,但额度上限依然为60万元。在省直公积金中心缴存职工,找省直贷款;在长沙市公积金中心缴存职工,找长沙市贷款。其他涉及异地贷款内容,执行相应管理办法。

湖南省直公积金中心介绍,截至今年4月底,已累计向62593户职工发放贷款157.94亿元,住房公积金归集余额136.12亿元。今年前四个月,累计发放贷款2755笔,发放金额9.40亿元。

观察

公积金贷款利率已降至16年新低

查询历年住房公积金利率,不难发现自1999年9月公积金按照1-5年期、5年期以上来划分利率以来,目前利率是十六年以来最低。

公积金贷款5年期以上低于4%的只出现两次,第一次是2008年12月23日-2010年10月19日,贷款利率3.87%,这一次执行时间最长,保持了近两年。第二次是今年5月11日起至今。利率最高是2007年9月14日至2008年9月15日,刚好一年的时间保持5.22%,与目前最新利率相比,相差1.72%。

纵观十六年以来公积金利率走势,均是在上涨与下调中不断波动,目前,公积金贷款利率自2012年6月以来已连续6次下调,达十六年新低。

有业内人士表示,如今已经到了买房的最佳时机。不过,也有开发商并没有如此乐观,表示央行降息降准,释放流动性,降低资金成本,对房地产市场无疑是利好。但二三线城市普遍处于降库存阶段,供需矛盾并未出现,降息对房地产市场影响有限。

相关新闻

湘鄂赣住房公积金异地互认

除了利率下调,公积金在使用提取方面也更加便利。继今年初长沙、武汉、南昌三省会城市实现住房公积金互认互贷后,记者获悉,这一政策措施将进一步扩展至湘鄂赣三省所有城市。

记者了解到,当职工在“中三角”城市之间有工作调动,职工可在原工作地缴存的住房公积金转入现在工作地住房公积金管理中心。政策明确提出,职工在申请住房公积金贷款的时候,从异地转入的住房公积金视同本地缴存资金同等计算贷款额度。这样使得原来缴存的住房

公积金,可以随着职工工作调动而转移到新的工作地,以前住房公积金缴存的年限、金额可以与本地缴存年限、金额累计使用,实现区域内住房公积金转移接续和异地互认。

此外,新政还合理放宽了区域内职工住房公积金提取使用条件。在“中三角”城市范围内,在非户籍所在地工作,在户籍地购买首套自住住房的职工,如果没有用住房公积金贷款,可以提取住房公积金用来支付购房款或偿还商业贷款(而以前职工只有在缴存地购房才能提取自己的住房公积金)。