

新年伊始，不少房贷族就迎来一份“开门大礼”！

根据多家银行发布的通知，自2024年1月1日起，大多数存量贷款迎来重新定价。具体看，存量房贷利率下调的幅度为10个基点，即0.1%。客户无需申请，不需要任何操作，银行将主动批量调整。

究竟能省多少？经测算，贷款金额100万元、期限30年、采用等额本息还款方式，利率下降之后，每月的利息可以减少约59元，30年总利息大约可省2万余元。

同时，本次调整与2023年9月份的存量首套房贷利率调整不冲突！

房贷族迎利率 开年礼包

100万房贷月息再减59元



宏观首席分析师王青认为，着眼于提振内需，支持地方债务风险化解，2024年无论是降息还是下调金融机构存款准备金率都有空间。同时，2024年美、欧央行将转向降息，也为我国央行“以我为主”，灵活实施货币政策提供了更大空间。“基于宏观经济走势，预计2024年上半年MLF操作利率有可能下调1次，届时两个期限品种的LPR报价可能会跟进下调。”

同时，民生银行首席经济学家温彬表示，结合中央监管年末的多次发言，2024年央行将大概率引导LPR适度下行，进而推动融资成本稳中有降，激活生产消费信贷需求。

此外，针对上述购房者的问题，对应贷款银行的信贷部工作人员表示，“对于贷款利率的重新定价，一般是每年的1月1日或者是该笔贷款的发放日期，如果明年贷款利率有所下调，那么，新的贷款利率将在其2024年贷款日或2025年的1月1日起下调，其间的LPR利率下调将并不会体现在其即期的每月还款利率中。”

焦点

提前还贷还划算吗？

2023年初，与“提前还贷”相关的话题频频登上热搜。关于提前还款难、预约时间长等问题，曾一度引发监管部门注意，要求商业银行保障客户合法权益，按合同约定做好客户提前还款服务。

那么，如今“提前还贷潮”情况如何？

多家银行公开表示，目前已为绝大多数符合条件的存量首套房贷客户下调了贷款利率，存量房贷利率下调后，提前还贷量有所减少。

2023年10月，招商银行副行长彭家文在三季度业绩会上表示，目前提前还贷量已减少差不多一半。但和之前正常月份相比，招行提前还贷量还是偏多。总体判断，存量房贷利率下调之后，有助于减少提前还贷量，未来会逐步回到正常的状态。

农业银行个人信贷部总经理查成伟在公司业绩会上透露，去年三季度，农业银行对符合条件的存量房首套房贷实行了利率下调，共惠及730多万户客户，平均下调幅度达73个基点。房贷客户提前还款的动力确实有所下降。

对于房贷一族来说，随着存量房贷利率的下调，似乎也就没有了提前还贷的理由。那么，提前还贷还划算吗？

业内人士认为，如果是首套房的贷款，提前还贷的必要性就不是很大了。之前对存量房贷的集体下调，针对的是首套房的商业贷款。所以，如果是首套房的贷款，在经过下调之后，贷款利率至少可以降到4.2%，有的甚至还可以更低。这个利率已经算是比较低的了。

其次，如果是之前未能享受利率下调的房贷并且利率比较高，LPR下调也就只能下调10个基点，有条件的話，还是可以考虑提前还贷。

据中国基金报、潮新闻

商报图形
秦刚 制

2024年楼市迎好消息 多重信号利好购房者

2023年不管好坏都过去了，希望大家能在2024年有一个美好的前程，诸事顺利、心想事成。从最近国家政策导向看，2024年将有多重信号利好购房者。

1.一线城市楼市已结构性回暖

前不久，京沪两地同步调整多项楼市政策，包括降低首付比例和房贷利率，调整普通住宅认定标准等。对购房者降低了购房门槛和购房成本。至此，北上广深四个一线城市均已调整优化楼市调控政策。

目前看，新房售楼处到访量以及二手房带看量均有所增加，但是成交上尚看不出太明显的增长，或在2024年一季度显现出来。不过，这既有政策给购房者降低门槛和成本的功劳，还有以价换量的效果。

2.保交楼是主旋律以修复市场

2023年可以说把保交楼当成首要任务，全年总体交付率超76%，那么2024年保交楼仍将是主旋律。国家强调，“保交楼”工作将落实属地责任，更进一步保护购房者合法权益，给购房者吃下定心丸。预计“保交楼”配套资金和政策将进一步落实，修复市场预期。

3.预售制改革被提上重要日程

众所周知，期房预售制虽然起到过积极作用，但后来问题也不断暴露出来，所以预售制改革是必然趋势。日前，国家表示，加强预售资金监管，加快预售制度改革。

可见，2024年，国家将全国推进预售和现房并存，然后逐步转向现房销售，尽最大可能保护好购房者合法权益，这是市场发展的必然，也是对购房者最大的尊重。

4.加快保障房建设满足新市民

对于买不起房的人怎么办？国家一直强调加快保障房建设，最近尤其强调甚多。这是解决大城市年轻人和新市民住房问题的关键，也是未来房地产长效机制的重要组成部分。

与此同时，2024年是城中村改造的启动之年，对有房子的人也是很好的机会。这其中也包括大量租房的人。

5.树立好房子典型样板提升品质

住建部前不久刚提出，2024年将选择一些城市和企业试点，抓一批好房子样板出来，不同的价格下有不同的好房子。无论是房子还是价格，都拉开等级，推动分化趋势，满足各自需求。不仅让有实力买好房子的人拥有更高品质的房子，也让中低收入者买到更有性价比的房子。

算账

100万房贷每月将再减约59元

2023年9月下旬，中国人民银行和国家金融监督管理总局发出通知表示，对超过22万亿元的存量房贷进行调整，平均房贷利率降幅达到0.73个百分点，惠及1.5亿人。

因此，很多购房者也从5%以上甚至6%的利率“高岗”上得到贷款利率下调，大幅度减少了购房者对房贷的还款压力。同时，在彼时的调整中，不少购房者的房贷利率降到了4.3%。

多家银行介绍，自2024年1月1日起，大多数存量房贷利率将再次下调，调整幅度为10个基点，即从4.3%降至4.2%（当前5年期以上LPR的报价利率）。

“我们当前的房贷利率是由5年期LPR+加点组成，2023年9月份的调整是对存量首套房贷利率中的‘加点’给予下调，但本次迎来调整的是对LPR利率下调。”工商银行上海某支行网点从业人员解释称，2024年1月1日，是大多数购房者房贷利率重新定价的日子，因此，不少购房者的房贷利率会从4.3%调降至4.2%，即下调10个基点。

针对是否需要个人来操作办理，上述银行从业人员笑言表示，“最近很多购房者都在咨询这个问题，其实无需客户做任何操作，银行会直接将贷款利率给予下调。”

2023年6月，中国人民银行曾将5年期以上LPR由4.3%降为4.2%，2023年12月公布的5年期以上LPR依然为4.2%。

此外，经测算，房贷利率下降10个基点后，以贷款100万元、期限30年、等额本息方式还款的个人贷款为例，每月的月供将由4948.71元降为4890.17元，减少58.54元；利息总额将从78.15万元降为76.05万元，减少2.05万元。

展望

LPR利率仍有下调空间

对于今年LPR利率走势的展望，无论是在多数专家还是购房者的心中，认为2024年LPR利率再次下调是大概率事件。

2023年12月，LPR报价维持不变，自8月份实现非对称下调以来继续“按兵不动”，存款利率则迎来集中调降。2023年12月下旬，六大国有银行、招商银行率先调降了各期限存款挂牌利率。随后，其余11家股份制银行也集中调降了存款挂牌利率。

“现在银行将存款利率下调了，大概率2024年银行贷款利率也可能下调。”一位在上海今年刚购置房产的消费者称，当前，我们最关心的是2024年能否再享受到利好。

同时，从专家角度对2024年LPR利率走势展望看，东方金诚

陈勇与华渝渝康资产管理有限公司债权转让暨债务催收联合公告

根据陈勇与华渝渝康资产管理有限公司于2023年11月30日签署的《债权转让合同》（合同编号：2023YK644），华渝渝康资产管理有限公司已将其对下列借款人及其担保人享有的全部债权（包括但不限于主债权、担保债权、违约金、利息、罚息、滞纳金、诉讼费、律师费、实现债权的费用等）依法转让给陈勇。华渝渝康资产管理有限公司与陈勇联合公告通知各债权人及担保人及其他利害关系方，陈勇作为上述债权的受让方，现依法要求下列借款人及其担保人及担保人，从公告之日起按照陈勇履行主债权合同及担保合同等相关法律文件项下的约定的偿付义务或相应的担保责任。特此公告！附公告清单 陈勇 华渝渝康资产管理有限公司 2023年12月29日

债权转让暨债务催收公告(2023年12月29日)

序号	债务人	债权本金	累计欠息	违约金	债权合计	担保方式	担保人
1	重庆大川金属制品有限公司	14,200,000.00	15,377,714.49	-	29,577,714.49	抵押+保证	重庆大川金属制品有限公司、大川控股(集团)有限公司、张君、张霞
2	重庆大川金属制品有限公司	11,562,443.39	11,972,500.36	-	23,534,943.75	抵押+保证	重庆大川金属制品有限公司、大川控股(集团)有限公司、张君、张霞
合计		25,762,443.39	27,349,214.85	-	53,111,658.24		

上述标的债权明细表为截至2023年12月31日的债权账面本金余额、账面利息余额等的暂估金额，如与法院裁判文书或标的债权文件约定的方式计算金额不同，则以法院裁判文书或债权文件确认的方式计算为准。

陈勇 13018333716
15023163856
023-65909440