

创新低,首套房贷款利率3.45%

南京多家银行今起执行,30年200万元商贷利息可少8万多元

5月15日,一则消息在朋友圈刷屏:自2024年5月16日(含)起,南京首套住房商业性个人住房贷款利率下限由LPR-30BP调整为LPR-50BP,即首套房商贷利率降为3.45%。现代快报记者获悉,南京已有银行准备将首套房贷执行利率调整至3.45%,基本可以确定从16日开始执行;二套房不变,仍为4.25%。首套房降低利率、“以旧换新”、9城公积金互认互贷、落户新政实施……这一系列楼市新政打出“组合拳”,给一些购房者带来了利好。据悉,目前已有都市圈居民在南京贷到公积金,江宁又一商品房纳入房票可选盘。

现代快报/现代+记者
杨晓冬 谢茜茜 文/摄



市民前往新盘看房



市民办理公积金相关业务

南京已发布 这些政策

记者梳理发现,近一个多月,南京陆续出台了10余条楼市利好政策。

- 4月3日
秦淮区发布房票安置细则,用房票购买商品最高奖励5%;
 - 4月7日
栖霞区房票安置细则出炉,购买商品最高奖励10%;
 - 4月7日
浦口区发布人才安居新政,买房最高补贴200万元;
 - 4月12日
江宁区发布楼市新政,最高可领“2%+20万元”的购房补助;
 - 4月25日
南京市城乡建设委员会印发《南京市住宅品质提升设计指引》,对新建住宅的要求全方位升级;
 - 4月26日
六合区发布房票安置新政,最高给12%补贴;
 - 4月26日
南京发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知(征求意见稿)》,进一步放宽落户条件;
 - 4月27日
南京发布“以旧换新”公告,拿出2000套存量房开展试点;
 - 5月1日
南京住房公积金发布《关于都市圈住房公积金贷款和提取政策的公告》,南京都市圈9城公积金互认互贷;
 - 5月2日
建邺区发布房票安置细则,最高可获得15%的购房奖励;
 - 5月8日
中海观山樾、凤溪苑纳入房票安置可选盘;
 - 5月11日
南京市公安局印发《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》,在本市拥有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员,可以直接办理落户。
- 这一系列政策“组合拳”的出台,带动了南京房地产市场的回温,住房需求得到进一步释放。

楼市利好不断

南京首套房贷款利率3.45%,二套4.25%

记者采访中了解到,南京地区多家银行首套房贷款利率已准备按3.45%执行,这对于想在南京买房的人来说,是实实在在的利好。

今年年初,南京首套房利率已经进行过一次调整。2月20日,与房贷利率息息相关的5年期以上LPR(贷款市场报价利率)下降25个基点报3.95%后,南京地区多家银行将新发放的首套房贷利率根据LPR减30个基点下调至3.65%,此次首套房贷利率则是在5年期以上LPR3.95%的基

础上直接下调50个基点至3.45%,与4月22日最新LPR报价的1年期LPR持平,创下历史新低。

按最新首套房贷利率执行,购房者能省多少利息?对此,相关银行人士算了笔账。以30年商贷200万元、等额本息还款方式为例,房贷利率3.65%,购房者累计支付的利息约129.37万元,房贷利率降至3.45%后,利息总额将变为约121.31万元,利息支出较调整前减少8万多元。

放眼全国,多地已取消首套房贷

利率下限。今年4月,江苏省已取消首套房贷利率下限的南通、常州、泰州、淮安四个城市,目前首套房利率已降至LPR减70个基点,也就是3.25%。

就在5月7日,中国人民银行河北省分行微信公众号发布消息,河北唐山、秦皇岛、廊坊三市政府决定阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。中指研究院数据显示,截至目前,2023年以来约有60个城市宣布阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

镇江居民在南京贷到公积金

“新政策来得太及时了,南京都市圈异地公积金互认互贷以后,我们夫妻俩都可以在南京申请公积金贷款了,这下还贷压力小多了。”办理贷款业务时,杨先生夫妇开心地说。近日,建行南京分行成功办理首笔南京都市圈住房公积金异地贷款,这也意味着,南京都市圈住房公积金异地贷款在南京正式落地,进一步推进南京都市圈一体化高质量发展。

现代快报记者了解到,杨先生和爱人分别在南京和镇江工作。今年4月,夫妻俩在南京建邺区买了一套婚房,根据原先的政策,由于夫妇二人中有一方在镇江市缴纳公积金,两人只能通过向在南京缴纳公积金的一方申请50万元的南京市公积金住房贷款,其

余贷款需要使用商业贷款补充。新政后,夫妻俩可以在南京申请公积金贷款,总计可贷款100万元。

5月1日,南京住房公积金管理中心发布《关于南京都市圈住房公积金贷款和提取政策的通告》明确,南京都市圈城市缴存职工在南京市购买自住住房,如贷款申请人家庭在全国范围内没有或仅有一次住房公积金贷款记录且已结清,可以向南京住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。新政一出,建行南京分行第一时间召开专题会议部署,下辖各支行、网点迅速行动,并详细摸排客户情况,确保客户第一时间享受到新政优惠。杨先生正是在“五一”期间接到了建行南京秦淮支行客户经理的电话,被告知了这个好

消息。

“当时还在‘五一’假期,房贷经理非常详细地给我们讲解了新政策,我们当即就预约了重新签约,假期结束就找时间赶紧来办理了。办理速度也非常快,过几天银行就可以放款了。”拿到贷款材料后,杨先生说。

南京都市圈公积金异地贷款落地,能为购房者省多少钱?记者了解到,以杨先生夫妻俩的情况为例,在新政的背景下,相当于将50万元的贷款从商业贷款转为公积金贷款,如果按商贷利率3.65%、公积金贷款利率3.1%计算,30年贷款期内,预计将节省利息5万多元。

南京江宁又一商品房纳入房票可选盘

除此之外,南京房票安置政策也再传好消息。现代快报记者注意到,继江宁大学城两大商品房纳入房票可选盘后,江宁滨江商品房——大华锦绣前程项目也纳入商品房房票可选楼盘中。这对于手持房票的南京人而言,无疑是重大利好,拆迁安置的途径越来越多元化,其可选房源也越来越丰富。

5月15日,记者从大华锦绣前程楼盘获悉,5月13日有关该商品房纳入房票可选盘的通知已经下发到相关社区、拆迁办。“已经有人过来看房子了,不过目前还是仅面向持江宁区房票的市民。”工作人员告诉记者,大华

锦绣前程主要针对江宁铜井这一片选择房票安置的市民,包括南山湖社区、牧龙社区等。

前有中海观山樾、凤溪苑,后有大有锦绣前程被纳入房票可选范围,随着房票政策的加码,势必将进一步有助于房票政策落地效率,释放更多的落地效果。对手持房票的拆迁人来说,一方面可以大幅缩短安置房交付等待的时间,尽早拿房,早日实现安居;另一方面,商品房相比安置房,从规划设计,到建设水平,再到后期物业管理阶段,都有着巨大的优势,有利于更好地改善拆迁户的居住品质,提高生活幸福指数。

