

# 房贷利率下行提振市场预期 慎重选择提前还贷

5月以来,市场针对买房人不断发出“政策福利红包”。不仅首套住房商业性个人住房贷款利率下限有了调整,5年期以上贷款市场报价利率(LPR)也远超前市场预期下调15个基点行至4.45%,全国多地迎来一波房贷利率下调热潮。

那房贷利率降了,买房人怎么选?提前还贷到底划不划算?对房地产行业有何影响?

知名房地产评论员、易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,LPR以前一般都只是下调5个基点,很少下调15个基点的,这是第一次。当前的信贷环境对购房人群,以及房地产行业是“从未有过的宽松”。

## 现在是不是购房的好时机?

下调房贷利率,对将要买房的人是重大利好,对已买房但仍在还贷的群体也有好处。严跃进指出,在因城施策的原则下,一方面,政策出台后,并不是全部城市都会马上下调房贷利率,各地需要时间周期;另一方面,LPR运行机制下,房贷还款调整是一年一次,因此从长周期看,房贷利率下调使已购房群体也能享受到房贷利率下调的政策红利。

严跃进通过一个测算来表明,此次LPR下调15个基点属于力度较大的支持政策,以100万元住房贷款本金来算,下调5个基点,购房者每月大概可节省30多元,15个基点则可节省90元。如果贷款更高,银行还有基数下调空间,每月房贷会节省更多。整体来看,购房者每月能节约的费用在100元~500元不等。以30年房贷计算,最少可节省出几万、甚至十几万元的购房成本。

## 现在提前还贷划不划算?

今年房贷市场中出现了两个极端现象:一部分人由于经济压力房贷被迫违约,一部分人则是手中还有“余粮”,想提前还贷。

严跃进指出,这两种现象说明市场对信贷政策方向有着不同的理解。他建议,如果手中有闲钱,认为市场投资机会不多,购房者先还房贷问题不大。但如果出现违约率较高,或大部分房贷利息前期已经还得差不多的情况下,他建议“还是要慎重提前还款,太折腾的话意义不大”。

严跃进建议,每位购房人可根据自身情况,对比市场资本的投资收益与贷款成本后再做还不还房贷的决定。在他看来,随着LPR逐渐下调,购房者未来要还的贷款利率长期也会是一个走低趋势。

## 房贷利率下调对房地产企业有何效用?

虽然房贷利率下调主要针对个人住房按揭贷款,但房地产开发贷在一定程度上也会受到LPR下调的影响。

严跃进指出,整体来看,房贷利率下调对购房者、房企、房地产行业都是好事。市场情况显示,从5月开始,全国多地加快了房地产促销节奏,购房者去售楼处买房的情况也多了起来。这说明随着以调利率、松限购等为引导的宽松政策,正在给房地产市场带来新动向。同时,伴随疫情得到有效控制,宽松政策都会渐进传导到房企的开发投资端和供给端,从而使行业达到一个比较平稳、健康发展的良性生态。

严跃进说,整体来看,全国不同城市的房地产市场表现出分化态势,三四线城市买房需求总体偏弱。除个别不具备产业支撑、市场面相对较差的城市,人口流入型城市的房地产市场依然不会有太大问题。(据中新经纬)

# 童心向党庆“六一”,争做时代好少年 长沙市一中株洲实验学校开展庆“六一”文艺汇演



▲文艺汇演现场。

6月1日,正值六一国际儿童节,为引导广大儿童传承红色基因,厚植爱国爱党情怀,长沙市一中株洲实验学校将爱国爱党教育与快乐六一活动深度融合,开展了以“童心向党庆‘六一’,争做时代好少年”为主题的文艺汇演活动。

伴随着绚丽多彩的开场舞,活动在激情热烈的氛围中拉开帷幕,舞蹈、击剑、大合唱等精彩轮番登场。孩子们用丰富多彩的形式,尽情地展示新时代少年儿童朝气蓬勃的精神面貌,表达少年儿童爱党爱国的深厚家国情怀。

本次活动紧扣“童心向党庆‘六一’,争做时代好少年”主题,充分彰显长沙市一中株洲实验学校全体师生永远听党话、跟党走的坚定信念和决心,进一步检验学校实施“双减”政策教育的成果,同时也为孩子们提供施展才华的广阔舞台,让孩子们在载歌载舞中编织欢乐的童年。

长沙市一中株洲实验学校是九年一贯制义务教育公办学校,是“四大名校入天元”工程中首个签约、首个开工、

首个新校区开学的学校。该校设计办学规模为小学60个班,招生人数为2700人;初中45个班,招生人数为2250人。学校已于2021年秋季正式开学。

长沙市一中株洲实验学校教学理念为遵循自然、追求真理、臻善臻美,校区采用现代建筑风格,明快活泼,将打造成集智能化、信息化于一体的智慧校园。学校引进长沙市第一中学办学管理模式和管理团队,在办学理念交流、教学经验分享、名师结对帮扶、特色学校建设、师生联谊活动、优势资源共享等方面进行深度交流合作。值得一提的是,学校师资主要为长沙市一中骨干教师、本地名师和优秀应届生,株洲方面的老师将定期前往长沙本部培训,实现教学课件共享以及远程集体备课。

琅琅书声入耳,往来皆是鸿儒,古时孟母三迁只为给孩子一个好的成长环境,如今住在名校旁也是每个家长最大的心愿。因此,长沙市一中株洲实验学校旁的禾田生态智慧城·长一府一经入市就受到市场热捧。

作为长沙市一中株洲实验学校的办学合作方,株洲信息港置业有限公司开发的禾田生态智慧城·长一府业主的子女无需迁户口,凭购房合同可直通学校优享九年名校教育,满足不同业主学龄的教育需求;住在家门口,孩子上学不必赶着去学校,家长更不用担心路途中的安全问题,多一点睡眠和休息时间,让孩子拥有充沛的精力去面对学习生活,于书香浸润中助力孩子未来成长。

(图/文 白天天)



▲长沙市一中株洲实验学校实景图。



# 3套“晚礼服”到底“穿”哪套 来帮新华桥做个决定吧

A02



## 一枝一叶 “粽”关情

6月1日,芦淞区何家坳社区“端午佳节赛手工艺”活动如期开展,社区工作人员、辖区党员、志愿者和居民欢聚一堂,体验传统节日习俗的乐趣。大家分工合作,折粽叶、装糯米、放馅料、扎绳……一个个形态各异的粽子很快成型,现场洋溢着欢声笑语。此后,志愿者们带着粽子来到困境居民家中,详细询问他们的生活和健康状况,并送上暖心的节日问候。

(株洲晚报融媒体记者/杨凌凌 通讯员/毛丽芳 摄影报道)

高考期间  
考生可免费坐公交  
A04

栾树“滴油”怎么破  
可喊园林绿化部门来帮忙  
A07

## 若将连雨比诗词 恰似苏辛豪放派



株洲市气象局·株洲日报社 合办

昨天虽然气温不算太高,但总感觉很闷热,似乎空气中酝酿着一股巨大的湿气。今天,这股潮气真正会转化为雨水,而且还会是比较大的雨水。的确到了新一轮降雨密集期,而这场雨水,也将延续到端午小长假。市气象台说,端午节当天,也就是明天,全市中雨,市区、醴陵局地大雨,周六、周日,也将有一次大到暴雨、局地大暴雨的天气过程。那几天刚好是假期,要是雨下得大出门不方便,索性宅在家里,安安静静看个书、追个剧,也很放松。当然,端午节后,又是一年一度“高考季”,

目前的预报来看,高考这几天,天气不错,会有久违的连晴。

再来说说雨,聊起她,我总觉得这段时期的雨水氤氲、暧昧,让人不由生出一种苦恋未明的惆怅心情来。

其实,形容这段时间的雨,民间还有一种称谓,叫做“龙舟水”。这个名字听上去是不是就豪爽很多了呢?

我国民间把农历五月初五端午节前后的比较大的雨叫做“龙舟水”。浅显易懂的说法是,因为这时有了丰沛的降雨,才能让江河湖满,端午的龙舟才能赛起来。有些地方,端午节当天,大家还会拖家带口到江边泡脚戏水,据说“龙舟水”有辟邪的作用,多沾多吉利。

说法很多,但归根到底,面对连绵的雨天,保持好心情最重要。尽管雨水多,空气潮,但也不是一点好处都没有。最明显的,就是本周的最高气温都不会超过30℃。等出了雨季,天气就会转入铜锣般响亮、轰鸣的夏季了。(王娜)

今天	中到大雨 局地暴雨 23—28℃
端午假期天气:	
3日	北部中雨
4日	南部小到中雨 24—29℃
4日	北部大雨 局地暴雨 25—29℃
5日	南部大到暴雨
5日	北部大雨 24—27℃
南部	大到暴雨
风向:	北风
风力:	2—3级
(市气象台6月1日16时发布)	



## 株洲市住房和城乡建设局 购买新建商品房提示

广大的购房者:

为维护您的合法权益,现将购买新建商品房过程中应注意事项提示如下:

- 一、要认真核查所购房源情况。要核实所购商品房《商品房预售许可证》及载明的预售资金监管账户。
- 二、要将购房款缴存至监管账户。应直接将定金、首付款、一次性付款等购房款缴存至《商品房预售许可证》上所注明的预售资金监管账户。
- 三、要及时网签《商品房买卖合同》。应通过株洲市房地产市场监管平台与房地产开发企业网上签订《商品房买卖合同》,以防出现监管漏洞,导致购房纠纷。
- 四、要警惕降价销售行为。对于大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售的楼盘,后续可能会出现房屋交付或质量风险。
- 五、要警惕销售陷阱。在购买新建商品房时,不要相信、认可销售商推出的定期向购房人返还购房款等促销活动或开发企业承诺在一定期限内承租或者代为出租所购商品房的行为。