



《晋江经济报》  
官方微信公众账号

## 楼市聚焦

# 房贷利率下调 你会提前还贷吗？

“最近准备把投资理财产品的钱拿出来，提前还20万元，减少月供压力。”市民李先生说，看到刚公布不久的LPR不变，更让他坚定提前还贷的决心，“目前，理财产品的收益也不高。”

随着房贷利率下限取消，泉州首套房和二套房贷款利率也多数进入“3时代”，而此前购房客户的存量房贷利率仍维持在4%左右。记者了解到，和李先生一样，晋江不少购房者正在考虑要不要提前还贷。

银行业内人士提醒，是否提前还贷，购房者应算好经济账。另外，不要盲目转贷，存在不少风险。



### 房贷利率下调 二套最低3.25%

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布多项支持房地产的金融举措（以下简称“517楼市新政”）。“517楼市新政”发布以来，全国多地房贷利率进一步下行。记者了解到，新政发布后，中国人民银行泉州市分行下发通知：一、取消泉州市首套住房商业性个人住房贷款利率下限和二套房商业性个人住房贷款利率下限。二、泉州市首套住房商业性个

人住房贷款首付比例调整为不低于15%，第二套房商业性个人住房贷款首付比例调整为不低于25%。上述政策自2024年5月23日起实施。那么，晋江目前的房贷利率是多少？记者走访晋江多家银行获悉，银行已经执行最新房贷利率政策：首套5年以上利率3.3%，5年以下（含5年）利率2.8%；二套5年以上利率3.75%，5年以下（含5年）利率3.25%。

### 提前还贷应算好经济账

对于购房者来说，在当前的信贷环境下，是否要选择提前还贷？“若购房者自有资金充足，且短期内没有投资或较大采购需求，可以提前还贷，以降低利息负担。”银行业内人士介绍，若现有贷款系公积金贷款或者利率显著较低的房贷，要综合衡量与投资

理财收益率之间的关系，不建议盲目提前还贷。业内人士介绍，对存量贷款利率较高的金融消费者，可以根据贷款合同中规定的还款方式，结合已还款期限和个人还贷能力等进行综合判断，决定是否提前还贷。

### 减轻月供压力 提前还贷引关注

房贷利率下降及理财产品投资收益下行，让要不要提前还贷的话题，成为不少月供一族关注的焦点。李先生2018年在晋江晋东新区买了一套房子，经历几次下调之后，目前房贷利率为4.2%。“这几年存了大约20万元，都拿去投资理财。对比房贷利率，理财产品还有点收益。但是，这两年理财产品收益也降了，想来看看，还是提前把房贷还了，更划算。”市民蔡女士也有同样的想法，“我的房子贷款还有60多万元没还。手头上有一笔现金，原本是拿去炒股，但今年以来，炒股不仅没有收益，还亏了几万元。目前没有更多的投资渠道，所以就想把房贷还清了，减轻月供的压力。”

晋江一家国有银行负责信贷的客户经理介绍，5月份过后，提前还贷的客户多了起来。他介绍，客户主要集中于“存量老客户”和“存量二套房客户”。“根本原因在于这些客户当初签订的贷款利率相对较高，随着市场利率的多次下调，他们愈发感到原有贷款的成本压力，因此有了提前还贷的念头。”

# 晋江发布商品住房“卖旧买新”操作指南 消费者如何报名？可享受哪些优惠？



晋江启动房地产市场“卖旧买新”活动，引发地产业界和消费者的广泛关注。昨天，记者从晋江市住房和城乡建设局获悉，该局联合晋江市房地产服务行业协会出台方案，进一步细化“卖旧买新”活动相关规则。那么，消费者如何报名参加？如何获取“卖旧买新”活动信息？参加“卖旧买新”流程是怎么样的？参与“卖旧买新”可享受哪些专属优惠服务？

### 解读 “卖旧买新”如何操作？

此次“卖旧买新”活动将按照“政府支持、部门监督、行业组织、市场运作”的原则稳步推进。根据具体细则，意向购房者与房地产开发企业、房地产中介机构签订三方协议，并交纳新房意向金（存入活动指定资金监管账户），约定在60天时间周期内，开发企业为购房者锁定意向房源（锁定套数可与开发企业协商）；中介机构提供“优先卖”服务，通过线上流量加推、经纪人聚焦推广等方式，缩短二手房出售周期。意向购房者可获得新房的额外优惠折扣及旧房出售佣金折扣。若二手房在约定时间内售

出，则购房者按协议办理意向新房购买手续；若二手房在约定时间内未售出，购房者可与开发企业、中介机构协商续签三方协议或退回新房意向金，购房者无需承担任何违约责任。主办方协调有关部门为参与活动的购房者提供“交易登记”“带押过户”“金融惠民”等一站式便民利民措施。鼓励各房地产开发企业为参与活动的购房者提供专属优惠方案，专人服务看房选房。各中介机构要及时对接服务购房者，通过多种渠道促进二手房去化。各房地产开发企业、中介机构应在售楼处和中介门店等显著位置公示宣传本次活动。

### 答疑 消费者可享受哪些优惠？

针对消费者关注的热点问题，主办方也进行了解答。  
**问题一：消费者如何获取“卖旧买新”活动信息？**  
答：可通过晋江市房地产服务行业协会微信公众号平台上的“卖旧买新”栏目，查询参与活动的房源信息、优惠方案、合作中介机构等实时更新信息。  
**问题二：参加“卖旧买新”的流程是怎么样的？**  
答：(1)有卖旧买新房需求的客户，可通过扫描二维码或拨打相关电话进行报名登记，如实提交待售旧房相关信息，并遴选意向新房房源。(2)待出售旧房核验通过后，按需匹配或自行选择参与活动的优质中介，委托其出售旧房或带着意向

新房房源。  
(3)购房者与开发企业、中介机构签署“卖旧买新”三方协议，旧房交由中介挂牌出售，并交纳新房意向金。  
(4)在协议约定的时间内旧房售出，则继续履行三方协议，购房者进行新房签约；如旧房未售出，则解除三方协议，意向金原路退还。  
**问题三：参与“卖旧买新”可享受哪些专属优惠服务？**  
答：(1)政府相关部门为参与“卖旧买新”的购房者开辟二手房交易登记、带押过户等绿色通道。(2)鼓励参与活动的房企为购房者提供专属优惠方案、优质房源及VIP看房等专属服务。(3)中介机构为参与“卖旧买

### 报名方式

- (1)扫描下方二维码报名
- (2)报名电话：88013137



## 资讯

### 保利·湖心璞悦：宋韵示范区及样板房开放

本报讯 6月29日，位于晋江晋东新区的保利·湖心璞悦举行了宋韵示范区及样板房开放仪式，吸引了众多目光。保利·湖心璞悦是央企保利首入晋东的“悦”字系升级标杆作品，秉承着“只定制不复制”理念和“非大城核心不落地”的择址观，选址晋东新区，为购房者带来全新的住宅产品。据了解，该项目依托东方人文底蕴，构筑超3万平方米宋韵园林，结合宋朝审美观念，营造“三进礼序·湖心六雅·九境花园”场景，形成可观、可行、可游、可居的山水画卷。

### 晋兴·御峯：贴车贴 享好礼

本报讯 昨天，记者从晋兴·御峯售楼处获悉，该项目推出“车贴焕新 御峯有礼”活动。即日起，市民携带身份证、驾驶证到营销中心登记，在爱车指定位置贴上车贴，即获赠一张100元油卡或购物卡；15天后车贴完整无缺且二次黏贴，即可再额外领取一张100元油卡或购物卡。据了解，晋兴·御峯项目是由晋江本土大型企业——晋兴集团开发建设的高品质改善楼盘。该项目位于晋江中心市区，下楼即达SM广场。项目优先纳入季延中学罗山校区、华泰实验小学、晋江第六实验幼儿园服务区。目前，项目二期正在认筹，主力户型为建筑面积117~185平方米，更有市中心少有的顶豪大平层户型。

### 龙湖集团：提前赎回美元债

本报讯 日前，龙湖集团(00960.HK)发布公告，该公司累计从公开市场购回本金金额合计约4.03亿美元于2029年到期的3.95%优先票据及本金金额合计约2.20亿美元于2032年到期的3.85%优先票据。公开信息显示，至2026年底前，龙湖集团境外无到期公开债券，目前仍在规划提前还债。据了解，在今年6月18日召开的龙湖集团股东大会上，龙湖集团管理层透露，截至5月末，龙湖年内剩余到期公开债仅剩45亿元，2025年到期的部分债务也将在2024年内安排逐步提前偿付，确保年底短债在安全水平。龙湖集团管理层称，龙湖始终将债务安全性放在第一位，短期债务的提前削减优先于增量投资，以正向的经营性现金流来稳步压降整体负债。集团整体资产负债表实现“存货与负债同步下降”的战略意图，与“去库存”的政策导向高度契合。

## 购房问答

### 灵活就业人员缴交公积金需要提供哪些材料？

市民马先生：我在晋江开了一家小店，属于灵活就业人员。请问可以缴交住房公积金吗？需要提交哪些材料？  
泉州住房公积金12329热线：灵活就业人员可办理住房公积金缴交。  
灵活就业人员申请办理缴存登记业务时，应签订《泉州市灵活就业人员自愿缴存住房公积金托收协议书》，填写《泉州市灵活就业人员住房公积金开户申请表》，并提供以下材料到社保缴交所在地公积金窗口办理：1.有效身份证件原件；2.自愿缴存住房公积金当月之前在我市正常缴存满1个月（含）以上的城镇职工基本养老保险缴存明细原件；3.本人在该受托银行的一类银行储蓄卡原件。  
如还有疑问，可拨打0595-12329人工咨询。