

很多人收到元旦大礼包，存量房贷利率下调60个基点，专家预测：2025年房贷利率仍有下行空间

房贷利率降至3.3%

“一大早打开银行APP发现贷款年化利率变成了3.3%，昨天显示的还是3.9%，降了不少！”1月1日早上，来自河北唐山的小顾告诉记者。

“很多住房贷款合同的利率‘重定价日’默认为每年的1月1日，重定价周期为一年，也就是说，当年LPR如果下降，只有在次年1月1日才能兑现降息利好。”银行业人士告诉记者。

央行数据显示，2024年，与房贷利率挂钩的5年期以上LPR一共有三次降息：2月下降25个基点，7月下降10个基点，10月下降25个基点，全年累计下降60个基点。

根据相关政策，存量房贷利率2024年10月已经有过一波批量调整。除北京、上海、深圳等地区，符合条件的存量房贷，利率均下调为LPR-30BP。不过，该调整只涉及LPR的加减点，并不影响重定价日。在经历上述加减点调整后，不少存量房贷的利率变为3.9%（参考2023年12月5年期以上LPR为4.2%）。对于重定价日是1月1日的“房贷族”，房贷利率再次降低，降幅60个基点，变为3.3%。

能再省多少钱呢？让我们粗略算笔账：以贷款额100万元、贷款30年为例，在房贷利率为3.9%时，月供为4717元，而在房贷利率为3.3%时，月供为4380元，两者相差300多元。

40次历史新高后，2025年黄金还会涨吗

今年市场涨幅或低于去年，多数机构仍较为看好后市

去年金价突破多个重要关口

“如果用一个词描述2024年的金市，那就是超预期。”在“超级金民”程旭看来，虽然各大机构都较看好黄金市场的表现，但年初敢于预期金价逼近每盎司3000美元关口的仍是极少数派，而2024年的市场，金市一度冲上每盎司2800美元关口，距离这一目标已不遥远。

数据显示，2024年国际金市走出两轮大幅飙涨的行情。虽然年初市场有所回落，伦敦现货金价一度跌破每盎司2000美元关口，但从2月中旬开始，黄金势如破竹，连续飙升，短短两个月伦敦市场金价接连突破每盎司2000到2400美元的整数关口，随后市场进入震荡盘整期，进入下半年，市场再次开启飙涨模式，伦敦市场金价接连突破每盎司2500美元到2700美元三大整数关口，纽约市场金价则一度突破每盎司2800美元整数大关。

进入11月份，国际金价再次高位回调，到12月31日盘中，纽约、伦敦两地金价基本回到每盎



变更重定价周期更灵活

房贷利率的高低受LPR涨跌的影响，LPR每月公布一次，但房贷利率要在贷款重定价日调整。从2024年11月起，“房贷族”可自主与银行协商调整利率重定价日是1月1日的“房贷族”，房贷利率再次降低，降幅60个基点，变为3.3%。

根据银行政策，借款人可选3个月、6个月、12个月作为重定价周期。比如，原房贷合同重定价日为每年1月1日的，若选择变更更为3个月的重定价周期，则变更后的重定价日分别为每年1月1日、4月1日、7月1日和10月1日。

每3个月房贷利率就会根据LPR的变动而调整。

专家提示，利率下行阶段，重定价周期越短，借款人越能及时享受降息利好，但利率上行阶段，借款人也要更早承受加息。贷款存续期内仅可变更一次重定价周期，变更生效后不可撤销，借款人可根据市场环境和剩余还款期限等因素综合考虑。

“存量房贷利率重定价机制更加市场化和灵活，有助于发挥市场作用，促进存量房贷利率根据市场供需情况合理定价。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示。

政策利率有望继续下行

业内人士预计，2025年，适度宽松的货币政策之下，政策利率有望继续下行，届时会引导LPR报价跟进下调。房贷利率下调，有助于促进房地产复苏、释放居民消费潜力并推动消费市场的复苏和增长。

“推动房贷利率合理调整，有助于房地产与经济复苏。”周茂华认为，由于负债端成本也在下降，房贷利率调降对银行净息差影响有限。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，为促进房地产市场止跌回稳，2025年政策或以引导5年期以上LPR报价下行等方式，继续对居民房贷实施定向降息。预计公积金贷款利率也会下调。

招联首席研究员董希淼预计，2025年或降准0.5个—0.75个百分点，下调政策利率50个基点，引导LPR下降25个—50个基点，在总量上保障流动性更加充裕，在价格上适度降低成本。不过，去年三季度，商业银行净息差已下滑至1.53%，处于历史低位。董希淼说，如果LPR下降速度过快，银行息差缩窄压力过大，不利于银行保持发展稳健性和服务实体经济的持续性。

董希淼建议，LPR与政策利率非对称下降，即政策利率下调幅度大于LPR下降幅度。同时，银行应通过下调存款利率等措施，进一步降低负债成本。

综合人民日报、新京报等

2025年1月1日起，个人住房公积金贷款利率开始下调。

2024年5月17日，中国人民银行发布《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。根据规定，在此之前已经发放的住房公积金个人住房贷款，将自2025年1月1日起执行新的利率。

2024年5月18日前发放的住房公积金个人住房贷款，即存量房贷款，于2025年1月1日起开始，按相应首套、二套利率调整。首套自住住房：5年以下（含5年）贷款利率为2.35%，5年以上贷款利率为2.85%。二套自住住房：5年以下（含5年）贷款利率为2.775%，5年以上贷款利率为3.325%。

为何2024年5月份出台的政策，2025年1月1日才下调？按照相关规定要求，之前的住房公积金贷款要到次年1月1日起，才能执行调整后的利率。

以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式（每月还款额不变），月供将由4270.16元降至4135.57元，总利息支出将减少4.85万元。

需要注意的是，新的住房公积金贷款利率会自动调整，不需要手动申请。北京、上海等多地已发文于2025年1月1日起统一批量下调。利率下调，将直接降低住房贷款者的还款压力。目前来看，当前的公积金贷款利率已经创造了历史最低纪录。据央视新闻

公积金贷款利率创历史最低纪录



金价年尾震荡回调，但不影响黄金成为2024年“最耀眼”的资产之一。2024年，国际金价持续上涨，40次创下历史新高，全年涨幅超过26%，创下2010年来的14年最大年度涨幅。但面对市场高价，产业链上下游也有所分化，消费、投资“冰火两重天”，市场分歧加剧。2025年，黄金市场是否还会延续“火热”，冲击每盎司3000美元大关？

司2620美元附近，市场累计涨幅超过26%，刷新2010年来的14年最大年度涨幅已成定局。而以人民币计价的黄金价格则定格在每克614.8元，年内市场涨幅达28.2%，创下了2009年以来的年度最大涨幅。

世界黄金协会数据显示，2024年国际金价已40次创下历史新高，这一数字仅次于1979年的57次。

年底金饰价格定格在每克799元

黄金饰品方面，中国黄金饰品价格受国际金价以及经济、货币政策等因素影响，其走势基本跟随国际金价，知名品牌和复杂工艺会增加附加值，有品牌溢

价。2024年年初，中国大部分品牌黄金饰品价格在620元/克左右。近期，黄金饰品金价围绕800元/克上下波动。12月31日，周大福、周生生、老庙黄金、六福珠宝、潮宏基的首饰金价均为799元/克。

2024年12月31日上午，记者查阅贵金属行情报价服务平台“融通金”，该平台上投资类黄金回收价格为612元/克左右，千足金黄金饰品回收价格为611元/克左右。较2024年年初，黄金回收价格每克上涨130多元。

对于普通投资者来说，现在是买入黄金的好时机吗？世界黄金协会中国区CEO王立新表示，当前市场中的“黄金+”这类新型产品或许是普通投资者的另一个选择。目前，市场上越来越多的机构开始发行含黄金的投资

产品，将一定比例的黄金纳入投资组合的业绩基准中，把黄金作为长期战略资产配置的一部分。对于普通投资者而言，通过专业投资机构提供的资产配置建议，选择购买“黄金+”类型的产品来配置黄金，不失为一种新的选择。

星图金融研究院研究员武泽伟表示，投资者可以从配置的角度来看待黄金投资。忽略短期的波动，而是重视黄金价格在更长时期内的趋势。建议可以在金价回调时积累便宜筹码，在金价上涨时保持较高的仓位水平。

2025年金市是否值得参与？

历史的业绩不能作为未来投资的依据，随着黄金市场连续

两年大涨，2025年金市是否还值得参与？

多数研究机构仍较为看好黄金后市。在研究机构看来，2025年支撑黄金市场的因素依然较多，一方面投资者面临的不确定性不少，除了地缘局势动荡，经济复苏的进程也存在不确定性；另一方面，作为长期的支撑因素，全球央行的储备多元化依然会持续，主要央行增持黄金储备的趋势难以逆转，此外，全球央行大概率也会继续降息，在历史上，在降息周期环境下，黄金市场的表现均较好。

但机构对市场行情的节奏仍存分歧。“2025年上半年可能遭遇一定不利因素，或使得贵金属市场涨势放缓甚至回落，下半年或会重拾涨势。”中信建投期货等机构分析认为。

“从全年来看，2025年市场涨幅或低于2024年。”在不少业内专家看来，黄金市场的长期投资价值持续凸显，但市场的演绎仍有待观察，特别是作为避险投资品之一，未来新增风险因素的扰动仍需关注。

综合新华财经客户端、红星新闻等