



楼市聚焦

存量房贷降息新政引关注 你的贷款利率能降多少？

备受购房者关注的存量房贷利率下调,终于落地了。

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。此外,两部门还发布了《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》,将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

通知出台后,各家银行均表示,正在抓紧制定具体实施细则,按照有关要求,自9月25日起接受客户调整申请。

那么,针对购房者关心的焦点问题,各个银行也给出了回应——



01 落地▶ 存量首套住房贷款利率下调

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布了《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。此次差别化住房信贷政策调整优化的重点是,统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

在降低存量首套住房贷款利率方面,通知明确,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。通知还明确,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平,变更后的贷款利率水平应符合上述规定。

至此,众多购房者关注的存量房贷利率下调,终于落地。

02 背景▶ 为什么要降低存量首套住房贷款利率？

中国人民银行、金融监管总局8月31日联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。就政策调整,两部门的有关负责人回应了购房者关注的热点问题。

近年来,我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。相关负责人表示,存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。为更好适应上述新形势,中国人民银行、金融监管总局明确按照市场化、法治化原则,支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套住房贷款利率。

03 热点▶ 存量房贷利率能降到多少？

“什么是首套房贷?”“哪些存量房贷利率能调整?”“存量房贷利率能降到多少?”“什么时候才能申请办理利率调整?”针对这些购房者关注的焦点问题,各个银行作出官方回应。

问题1:什么是首套房贷?

建设银行:首套住房贷款包括两种情况,一种是指贷款发放时利率按所在城市首套住房贷款利率执行的贷款,另一种是您贷款发放时是非首套住房贷款,但实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准。

问题2:哪些存量房贷利率能调整?

建设银行:本次调整范围是指存量首套住房商业性个人住房贷款,具体包括2023年8月31日前我行已发放的和已签订合同但未发放的首套住房贷款,或实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准的住房贷款。住房公积金货款、组合货款中的住房公积金货款,购买商铺等商业用房的贷款,不在本次调整范围内。当前执行利率如低于本次首套住房贷款拟调整到的利率水平,则不进行调整。

农业银行:按《中国人民银行、国家金融监管总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(以下简称《通知》)要求,本次调整的存量首套住房商业性个人住房贷款,为2023年8月31日前已发放和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或者借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。个人住房公积金货款(含组合货款中的公积金货款部分)、个人商业用房贷款(含商住两用房),以及其他不符合《通知》要求的个人货款。

工商银行:进行存量房贷利率调整,您的贷款需要同时符合以下条件:一是属于商业性个人住房贷款;二是2023年8月31日前已经发放的或者已签订合同但未发放;三是贷款发放时执行首套住房贷款利率政策,或者您的实际住房情况符合所在城市首套房标准的;四是贷款发放利率高于贷款发放时点所在城市房贷利率政策下限。

中国银行:同时满足以下条件的个人住房贷款可以进行调整:一是该贷款为商业性个人住房贷款,公积金贷款、组合货款中的公积金货款部分及个人商业用房(含商住两用房)贷款均不在本次调整范围之内;二是在2023年8月31日前已发放或已签订合同尚未发放的贷款;三是该笔贷款为首套住房贷款,或借款人实际住房情况已经符合房屋所在城市首套住房标准的其他存量住房贷款;四是该笔贷款发放利率高于贷款发放时房屋所在城市首套住房贷款利率政策下限。

兴业银行:如果您的住房贷款同时符合以下条件可申请调整。(1)2023年8月31日前我行已经发放的或者已与我行签订合同但未发放的商业性个人住房贷款;(2)贷款发放时执行首套住房贷款利率政策,或者您的实际住房情况符合所在城市首套房标准的;(3)贷款发放利率高于贷款发放时点所在城市首套房贷款利率政策下限。

问题3:存量房贷利率能降到多少?

建设银行:目前,房贷利率是在LPR(贷款市场报价利率)基础上加减点确定的。按照人民银行通知,本次调整后的贷款利率水平,在LPR上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。因此,本次调整不涉及LPR,主要是调整加减点。

农业银行:按《通知》要求,调整后的房贷利率不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。各城市首套房利率下限,以人民银行各省级分行官方网站公布为准。

工商银行:调整后,您的房贷利率水平不得低于原贷款发放时房屋所在城市同期限(按原贷款合同期限)的首套房贷款利率政策下限。各城市首套房利率下限,以人民银行各省级分行官方网站公布为准。

中国银行:调整后的房贷利率水平不低于该笔贷款发放时房屋所在城市同期限(按原贷款合同期限)的首套房贷款利率政策下限。目前,房贷利率是在LPR基础上加减点确定的,本次调整不涉及LPR变化,是调整加减点。

兴业银行:调整后,您的房贷利率水平不得低于原贷款发放时房屋所在城市同期限(按原贷款合同期限)的首套房贷款利率政策下限,以人民银行各省级分行官方网站公布的为准,具体利率调整幅度及规则以我行后续公告为准。

问题4:什么时候才能申请办理利率调整?

建设银行:我行高度重视这次调整工作,正在抓紧制定具体实施细则,进行准备工作,确保按人民银行要求9月25日可提供服务,充分保障建行客户利益。后续进展,将及时在我行官网、微信公众号、网点等渠道公告,请您多多留意。

农业银行:我行正在抓紧制定操作细则,尽快完成合同文本和系统研发等工作,积极做好组织实施。凡是符合《通知》条件的客户,在2023年9月25日受理申请后,我行会在最短时间内规范完成利率定价调整工作,并通过农行掌上银行、贷款经办行、营业网点、95599、“中国农业银行云客服”微信公众号、“中国农业银行微银行”等渠道及时周知客户。

工商银行:我行正积极进行各项准备工作,暂定于9月25日开放线上线下服务渠道,具体时间以公告为准,敬请留意。

中国银行:我行将于2023年9月25日起接受客户调整申请,具体事宜将及时通过我行官方网站、官方微信公众号等渠道另行公告,敬请留意。

兴业银行:我行正积极进行各项准备工作。暂定于9月25日,您可以开始向我行提出申请办理。具体时间以我行后续在官网、手机银行等渠道发布的公告为准,敬请留意。

资讯

晋江高铁新区 优质商住地块即将出让

本报讯 日前,记者从晋江市自然资源局获悉,位于晋江高铁新区的优质商住地块P2023-16号地块将于将于9月28日公开出让。

根据拍卖公告,该用地采取“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让。该地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价15856元/平方米。

P2023-16号地块总用地面积62355平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.6,10%<建筑密度<28%,绿地率≥35%;起叫价为4.3亿元。

根据拍卖公告,该地块拍卖最高楼面地价设定:6415元/平方米(即对应的最高总价为64000万元)。当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时,不再接受更高报价,对于有意向的多个竞买人,转为竞配建,即竞报无偿移交政府的住宅建筑面积,每次竞报配建面积应不少于100平方米的整数倍,竞报配建面积最多者为竞得人。

据了解,位于高铁新区内的福厦高铁泉州南站通车运营进入倒计时。此外,地块所在的高铁新区正全力打造优质均衡的教育体系和“学在高铁新区”的教育品牌。新建季延中学罗山校区、第六实验小学山仔校区、第六实验小学梧垵校区、高铁新城实验小学、第六实验幼儿园、第六实验幼儿园山仔分园、第六实验幼儿园梧垵分园等学校。

泉州出台通知 规范住宅小区电动汽车 充电设施建设管理

本报讯 为解决住宅小区电动汽车充电难问题,进一步规范住宅小区充电桩建设和运营管理,日前,泉州市住房和城乡建设局、泉州市发展和改革委员会、泉州市工业和信息化局、国网泉州供电公司出台了《关于规范住宅小区电动汽车充电设施建设管理的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》要求加快住宅小区充电基础设施建设,引导各方主体形成工作合力,鼓励创新充电服务商业运营模式。

该《通知》自2023年9月15日起执行,至2028年9月14日止。

对于新建住宅小区,《通知》要求严格落实固定车位100%建设充电设施或预留安装条件,预留安装条件时需将管线(含低压电缆、电缆分支箱、计量表箱)和桥架等供电设施建设到车位,以满足直接装表接电需要。鼓励新建住宅小区在具备充电设施安装条件的公共停车区域,按照快慢相结合的方式配建一定比例的公共充电车位,建立充电车位分时共享机制,缓解覆盖区域业主(住户)的充电需求。

对于既有住宅小区充电设施建设,《通知》明确原则上由业主大会授权物业服务企业或其他管理人组织统一布设电动汽车充电基础设施,以小区为单位推广充电桩“批量申请、统一预安装、一网通办”专项服务。鼓励推广“买车一装桩一充电”的一网通办服务模式。

根据《通知》,鼓励充电运营企业、物业服务企业或者其他管理人接受业主委托,开展住宅小区充电设施“统建统营”,统一提供充电设施建设、运营与维护等有偿服务,提高充电设施安全管理水平和绿电消费比例。鼓励由符合条件的专业充电设施运营商进行投资建设,推广应用“多车一桩”分时共享模式。鼓励充电基础设施生产(制造)厂商购买产品责任保险,鼓励充电基础设施的所有权人按“谁拥有,谁投保”的原则购买充电安全责任保险。开展充电设施运营业务的企业必须为自身经营的充电设备购买充电安全责任保险。鼓励设备生产(制造)厂商或电动汽车生产企业为个人用户购买充电安全责任保险。

中骏·花漫海墅 全球发布盛典举行

本报讯 9月2日,以“山海皆吾友”为主题的**中骏·花漫海墅**全球发布盛典举行。

中国定位专家顾均辉及全球最具影响力50位设计师之一梁志天,双大师首度联袂出场,吸引了500多个闽南企业家代表,共同见证了中骏在泉州这一湾海纯墅亮相的惊艳时刻。

中骏·花漫海墅是梁志天首个代表作品,项目位于泉州石狮一线湾海,将打造约600套临海低密度产品。当天,中骏还特邀中国定位专家顾均辉亲临现场,为大家深度解读时代变迁下,闽南的未来机遇。

据了解,中骏·花漫海墅体验馆已对外开放。

延伸阅读

2018年以来泉州首套房贷利率下限情况

根据中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》有关工作安排,日前,为确保相关政策顺利落地,中国人民银行福建省分行公布2018年以来福建省各地市首套房贷利率下限情况。以下是泉州的具体情况——

城市	时间段	当地执行的利率下限水平	全国利率下限水平	是否与全国一致
泉州	2018年1月1日—2019年10月7日	0.7倍贷款基准利率	0.7倍贷款基准利率	是
	2019年10月8日—2022年5月14日	LPR	LPR	是
	2022年5月15日—2022年5月18日	LPR	LPR-20BP	否
	2022年5月19日—2022年10月31日	LPR-20BP	LPR-20BP	是
	2022年11月1日至今	LPR-50BP	LPR-20BP	否

注:LPR为贷款市场报价利率,由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日公布;1BP=0.01%。

本版由本报记者陈青松采写