



聚焦存量房贷利率调整系列报道

多家银行公布调整细则 首套直接降 二套转首套需申请

存量首套住房贷款利率备受购房者的关注。

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》(以下简称《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。该通知的出台,也标志着存量房贷利率下调政策终于落地。

距离9月25日下调的期限已不到两周的时间,记者了解到,截至目前,已有多家银行发布公告,披露存量房贷利率调整细则。

那么,哪些房贷利率能下调?下调到多少?到底怎么操作?二套转首套的房贷利率能申请下调吗?



01 分三段执行利率调整

根据各家银行公布的细则,调整利率时间段通常以三个时段来划分,分别为2019年10月7日(含)前,2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含),2022年5月15日(含)后。

以农业银行为例,公告显示,对于2019年10月7日(含)前发放的、已按人民银行2019年第30号公告要求转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的存量首套个人住房贷款,利率水平调整至原贷款合同期限对应的LPR(即加点幅度为0);贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于原贷款合同期限对应LPR的,按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

对于2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)发放的存量首套个人住房贷款,利率水平调整至全国首套房贷利率政策下限,即原贷款合同期限对应的LPR(即加点幅度为0);贷款发放时所在城市首套房贷

利率政策下限高于原贷款合同期限对应LPR的,按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

对于2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)发放的存量首套个人住房贷款(含已签订合同但未发放的贷款),利率水平调整至全国首套房贷利率政策下限,即原贷款合同期限对应的LPR减20个基点;贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于原贷款合同期限对应的LPR减20个基点的,按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

为什么要分为上述三段时间?对此,有银行业内人士表示,是因为从全国层面来看,从2019年10月8日起,新发放的商业性个人住房贷款利率正式“换锚”,以LPR为定价基准加点形成;从2022年5月15日起,全国首套房贷利率政策下限调整为LPR-20BP。

02 符合条件自动下调

那么,购房者何时可以开始查询与调整?又是否要到银行排队办理?对此,多家银行也给出回应。

农业银行表示,按照《通知》要求,可采取变更贷款利率和新发放贷款置换两种方式,这两种方式调整的结果一致。从操作的便利性来看,后者所需的流程较多,所花的时间较长,为方便客户,该行主要采取变更贷款利率方式。该行将于2023年9月25日起主动进行批量下调,无需客户申请。如客户需新发放贷款置换的,请于2023年9月25日起向贷款经办行提出书面申请。

中国工商银行表示,原贷款发放时执行首套房贷利率标准的存量房贷,银行将于2023年9月25日集中批量调整合同贷款利率,批量调整后于当日起按新的利率水平执行,此前利息均按原合同利率水平计算。

中国银行同样表示,本着为客户提供高效便捷金融服务的原则,尽力减少客户调整成本,将主要采用变更合同约定利率水平的方式。对于符合条件的存量首套住房贷款,银行将于2023年9月25日集中调整,利率调整后于当日起按新的利率水平执行,此前利息均按原合同利率水平计算。

03 “二套转首套”需申请

综合各个银行发布的细则,本次调整对象虽为首套个人住房贷款,但能满足房屋所在城市首套房贷利率标准的存量房贷也在调整之列。

不过,需由客户向银行主动申请利率调整,经银行审核符合条件后按规则调整贷款利率。

农业银行表示,经查询不在调整范围,但当前实际住房情况已经符合房屋所在城市首套房贷利率标准的客户,可于2023年9月25日(含)至2023年10月22日(含),登录该行掌上银行,自助发起首套住房利率标准认定申请,线上提交贷款经办行认可的承诺书、家庭住房套数查询结果等相关证明材料(具体材料清单

将于近期发布,敬请关注)。客户也可线下向贷款经办行提出申请办理并提交材料。经认定符合《通知》条件的,将于2023年10月25日起进行批量调整。2023年10月23日(含)后提出申请的,该行将在10个工作日内完成认定,对符合《通知》条件的,及时予以调整。

中国银行表示,对于符合条件的存量二套房及以上贷款,由客户向该行主动申请利率调整,并提供佐证材料,经中行审批通过后按照批量或单笔的方式进行调整。

建设银行表示,贷款发放或签订合同时不符合首套住房标准,但当前实际住房情况符合所在城市首套住房标准的,借款人申请时须提供首套住房有关证明材料。

04 调整后利率能降到多少?

“调整后,房贷利率能降到多少?”对此,不少购房者还有疑问?

根据规定,符合条件且调整后的房贷利率水平,在LPR上的加点幅度,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)的首套房贷利率政策下限。具体而言,本次调整不涉及LPR,仅是调整对应的加点幅度。目前,各城市首套房贷利率政策下限,以人民银行各省级分行官方网站公布的为准。

对此,建设银行举例称:假设您现在的贷款利率为5.1%,LPR为4.2%,那您的贷款利率就是按LPR+90个基点确定的,也就是4.2%+0.9%。若按有关规则,假设您的存量首套住

房贷款利率下调后执行的水平为LPR+10个基点,那本次您的利率就会下调80个基点(即90个基点-10个基点),也就是您的贷款利率会从现在的5.1%,调整到4.3%。

以100万元贷款本金、30年期等额本息还款方式来进行测算,利率为5.1%,总利息约为95万元、月供5429元;利率为4.3%,总利息约为78万元、月供4948元。两者总利息相差17万元,每月月供差481元。

根据业内人士的测算,此次存量首套房贷利率调整,平均降幅约为80个基点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设房贷利率降至4.3%,可节约借款人还款支出每年超过5000元。

延伸阅读 多家银行上线存量房贷利率查询功能

本报讯 存量首套住房贷款利率调整在即。为便于借款人提前了解自身房贷情况、是否符合调整资格,记者获悉,已有银行上线查询功能。

9月12日,建设银行在手机银行App、“建行智慧个贷”小程序等渠道上线“存量房贷利率调整”功能,已有借款人通过此功能查询到自身的房贷情况以及首套或二套认定状态。

除建设银行之外,多家银行也将陆续上线“存量房贷利率调整”查询功能。工商银行表示,将于

9月14日在手机银行正式上线首套或二套房贷认定情况查询功能,借款人可在“存量房贷利率调整”栏目查询,具体路径为:下载中国工商银行App—登录/注册—贷款—存量房贷利率调整。

农业银行此前官宣,将在掌上银行、贷款经办行、营业网点、95599、“中国农业银行微银行”等渠道提供查询等服务,借款人可于9月15日起查询本人存量房贷利率是否满足下调条件及下调幅度等有关事宜。

资讯

泉州多部门发文 严查物业侵占 业主公共收益

本报讯 为进一步深化推进泉州市物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题整治,切实维护业主利益,日前,泉州市住建局联合多部门印发《关于深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题,切实维护业主利益”工作方案》(以下简称“方案”)。

此次整治内容包括,小区公共收益未按要求及时、全面公示,公示内容虚漏假等问题;公共收益管理、支出不规范等问题;物业服务企业侵占公共收益问题;物业服务企业与业委会违规共同侵占公共收益问题;检查督导落实不到位问题。

根据方案要求,本次整治行动将持续至12月底,通过整治,实现物业小区公共收益季度公示率达到100%、物业小区公共收益年度抽查核实率达到50%,物业服务企业违法违规侵占业主公共收益行为得到有效纠正和查处,物业小区公共收益管理水平不断提升。

与此同时,泉州市住建局公布监督举报渠道,充分发挥群众监督举报力量,及时接收群众提供的“点题整治”线索,切实维护业主利益。

泉州二手房“带押过户” 服务范围进一步拓展

本报讯 日前,记者从泉州市不动产登记中心获悉,近年来,该中心持续探索优化二手房“带押过户”新模式,联合建行、招行、农行、泉州银行等金融机构开展试点,改变传统二手房交易登记中“买家垫资或卖家借款—卖家结清贷款解除抵押—申请过户—二手房按揭贷款”的繁琐流程,对转移登记、抵押登记、抵押注销登记三个业务进行联合办理,实现二手房交易、登记、抵押贷款“无缝衔接”。

此外,今年以来,该中心还积极推进与泉州市住房公积金管理中心、市房地产交易与监测中心及各家贷款受托银行之间的协商沟通,发挥部门联动机制作用,进一步优化办理流程,推出住房公积金贷款“带押过户”业务模式。近日,泉州市首笔二手房“带押过户”模式下的住房公积金贷款成功发放。

据悉,满足以下四个条件,可以办理二手房住房公积金贷款“带押过户”:一是卖方按揭贷款(不局限于住房公积金贷款)未结清,买方符合住房公积金贷款申请条件;二是交易房产不能有除了按揭贷款银行以外的其他抵押权人;三是买方申请的贷款总额要不小于卖方原住房贷款合同项下的剩余贷款本息、逾期利息、罚息及其他应还债务之和;四是买卖双方不在涉诉期且不属于被执行人。

龙湖集团 荣获第十二届“中华慈善奖”

本报讯 日前,第十二届“中华慈善奖”表彰大会在北京举行,龙湖集团获得“中华慈善奖”。

据了解,龙湖集团创业30年以来,始终恪尽社会责任,积极投身公益事业,在助老扶贫、助学兴教、抗疫救灾及文化保护等领域持续投入,并积极推动绿色可持续发展。

2020年10月,由龙湖集团发起,经深圳市民政局批准,龙湖公益基金会正式注册成立。以“善待你一生”为出发点,龙湖公益基金会相继实施了大病儿童医疗救助、乡村中小企业创业就业帮扶、县域教育提升、青年职业发展、城镇老旧小区适老化改造等多类帮扶项目,累计帮扶超181万人。

因在公益领域的突出表现,龙湖集团连续两届获得“中华慈善奖”,入选全国工商联发布的2022年度《中国民营企业社会责任优秀案例》;龙湖公益基金会入选“2022中国慈善榜·年度榜样基金会”,并获得“2022中基透明指数FTI”满分认可。

保利发展 前8月销售额2991亿元

本报讯 日前,保利发展(600048.SH)披露8月份销售情况。数据显示,8月份,该公司实现签约面积160.46万平方米,同比减少10.51%;实现签约金额313.08亿元,同比减少18.65%。

至此,今年1—8月,保利发展实现签约面积1722.19万平方米,同比增加1.69%;实现签约金额2991.31亿元,同比增加6.19%。

在拿地方面,8月份保利发展新增13个项目,总计用地面积563744平方米,规划容积率面积1346273平方米,总计斥资约132.62亿元。