



聚焦存量房贷调整系列报道

# 银行“备战”存量房贷利率调整

## 借款人可通过线上查询相关信息

“一个月差了快400元，一年就差了将近5000元。”在咨询贷款银行工作人员后，市民张女士开心地说。根据银行显示的调整信息，调整前她的房贷执行的房贷利率为5.13%，调整后将降为4.2%。

目前，存量房贷利率调整进入倒计时。记者了解到，部分银行开始提前为存量房贷利率调降落地“备战”，开设存量房贷利率调整板块，便于客户提前查询相关信息。

业内人士表示，利率调整，对于首套存量房贷借款人无疑是利好消息，月供还款额度将有所下降，还贷压力减轻。



### 多个银行开通线上查询板块

根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，自9月25日起，银行将开始下调存量首套住房商业性个人住房贷款利率水平。

记者了解到，自通知下发后，部分银行纷纷在App端开设线上板块，积极备战25日即将到来的存量房贷利率批量调降。

据不完全统计，目前建设银行、工商银行、中国银行、农业银行四家银行

已上线“存量房贷利率调整”板块，方便房贷业务客户进行信息查询。

登录这些银行的查询端口，记者发现，上述四家银行均可显示“是否首套房贷”。除针对首套房查询外，目前各大银行还提供一些其他关键查询指标。

建设银行在“存量房贷利率调整”栏目中可查询利率调整方式、当前利率水平、拖欠天数、逾期金额。农业银行则在“存量房贷利率调整”栏目中提供“拟调整后当前执行利率(LPR+利率浮动幅度)”查询，客

户可以直接看到系统测算出的调降后房贷利率。工商银行的借款人可在该行手机银行App“存量房贷利率调整”栏目查询，查询结果显示贷款日期、贷款金额和是否为首套房等内容。

在业内人士看来，之所以提前上线调整查询功能，是因为目前银行特别是国有行客户体量较大，房贷业务占比相对较高，近期咨询量暴增，急需相应查询入口。另一方面也是为了减少系统出错的几率，让客户可以提前查询更正。

### 部分情形需借款人主动申请

根据各大银行发布的公告，为提高效率，原则上均采用统一批量的方式主动调整存量首套住房贷款利率，不过也有部分情形需要借款人按照银行要求主动申请。

具体来看，“二套房转首套”的存量房贷，或逾期贷款归还积欠本金的存量房贷，需由借款人主动申请利率调整，经银行审核符合条件后调整贷款利率。

对此，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。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。

还有一种情况为，当前执行固定利

率或基准利率定价的存量房贷，需由借款人向银行主动申请利率调整，先按照相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款，再调整贷款利率。

兴业银行表示，当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷，需由客户向兴业银行主动申请利率调整，并按照国家金融监督管理总局公告相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款，再按上述调整规则调整贷款利率。

### 借款人月供压力将进一步减轻

存量房贷利率调整大幕即将拉开，这对于首套存量房贷借款人无疑是利好消息，月供还款额度将有所下降，还贷压力减轻。

“之前，我买房的时候贷款120万元，房贷利率为5.13%，还款期限为360个月，等额本息的还款方式。”市民张女士介绍，咨询了银行之后，她的房贷利率将调整为4.2%，还款期限缩短至324个月。“以前，月供6537元，调整后，月供6198元，一个月差了快400元，一年就差了将近5000元。”

市民陈先生介绍，2019年6月，他买了一套商品房，当时属于二套房，贷款利率是5.13%。“我研究了一下银行发布的通知，因为第一套房贷款已经还完，按照目前的情况，我属于‘二套房转首套’，也可以申请调整利率。”陈先生说，他咨询了贷款银行，工作人员称符合条件，预计利率将调整为4.2%。“对于像我这样的购房者来说，这是一个很好的消息。调整后，我的月供相差六七百元。”

数据显示，截至6月末，我国个人住房贷款余额38.6万亿元。有业内人士估算，全国有近1亿个首套房存量贷款合同，而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。利率调整后，这些借款人的财务负担会有明显下降，平均降幅约为0.8个百分点。

值得关注的是，由于存量首套住房贷款利率调整业务规模较大，为了避免借款人上当受骗，多家银行还同时发布提醒称，存量房贷利率调整不支持跨行置换，不要相信误导信息。在为借款人办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中，不收取任何费用。

资讯

## 8月泉州二手房销售价格同比下跌5.8%

本报讯 日前，国家统计局公布2023年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，今年8月份，泉州一、二手房销售价格均同比下降。其中，新建商品住宅销售价格同比下跌1.8%；二手房销售价格环比下跌5.8%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，8月，泉州环比上涨0.1%，同比下跌1.8%；厦门环比下跌0.3%，同比下跌2.3%；福州环比下跌0.3%，同比下跌1.4%。

二手房住宅方面，8月份，泉州环比下跌0.9%，同比下跌5.8%；厦门同环比下跌0.6%，同比下跌4.9%；福州环比下跌0.5%，同比下跌3.1%。

8月份，分面积段看，泉州新建住宅价格90平方米及以下同比下降2.2%，环比上涨0.2%；90平方米至144平方米同比下降1.7%，环比上涨0.1%；144平方米及以上同比下降1.5%，环比上涨0.3%。在二手房销售价格方面，90平方米及以下同比下降5.7%，环比下降0.2%；90平方米至144平方米同比下降6.5%，环比下降1%；144平方米及以上同比下降5.2%，环比下降0.7%。

国家统计局城市司高级统计师沈悦解读，8月份，70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比有涨有降。从新建商品住宅看，8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%，降幅与上月相同；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月扩大0.1个百分点。从二手房住宅看，8月份，一线城市二手房销售价格环比下降0.2%，降幅比上月收窄0.6个百分点，二、三线城市二手房销售价格环比分别下降0.5%和0.4%，降幅均与上月相同。

## 前八月全国商品房销售面积同比下降7.1%

本报讯 日前，国家统计局发布信息显示，今年1-8月份，全国商品房销售面积73949万平方米，同比下降7.1%，其中住宅销售面积下降5.5%。商品房销售额78158亿元，下降3.2%，其中住宅销售额下降1.5%。

数据显示，8月末，全国商品房待售面积64795万平方米，同比增长18.2%。其中，住宅待售面积增长19.9%。

在房地产开发投资完成情况方面，1-8月份，全国房地产开发投资76900亿元，同比下降8.8%；其中，住宅投资58425亿元，下降8.0%。1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积806415万平方米，同比下降7.1%。其中，住宅施工面积567792万平方米，下降7.3%。房屋竣工面积43726万平方米，增长19.2%。其中，住宅竣工面积31775万平方米，增长19.5%。

在房地产开发企业到位资金方面，今年1-8月份，全国房地产开发企业到位资金87116亿元，同比下降12.9%。其中，国内贷款10671亿元，下降12.8%；利用外资35亿元，下降41.6%；自筹资金27195亿元，下降22.9%；定金及预收款30185亿元，下降7.3%；个人按揭贷款15453亿元，下降4.3%。

## 9月LPR保持不变 5年期以上4.2%

本报讯 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年9月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期品种报3.45%，5年期以上品种报4.20%，均与前期持平。

上个月，LPR非对称降息，其中1年期LPR下调10个基点，5年期以上LPR按兵不动。今年以来，1年期LPR累计下调20个基点，5年期以上LPR下调幅度为10个基点。

市场对9月LPR“原地踏步”已有预期。9月14日晚间，央行决定于9月15日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。9月15日，央行公告，为维护银行体系流动性合理充裕，保持季末流动性平稳，当日开展5910亿元中期借贷便利(MLF)操作，利率维持2.5%，同上期保持一致。

## 龙湖集团前八月合同销售1231.2亿元

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:960)发布公告显示，1-8月，该公司实现合同销售额1231.2亿元，合同销售面积达到727.6万平方米。同期，该集团实现经营性收入约175.5亿元(含税)，其中运营收入约为89.6亿元(含税)、服务收入约为85.9亿元(含税)。

销售稳健增长的同时，该集团积极在高能级城市储备土地。2023年1-8月共拿地23块，主要分布在深圳、上海、广州、成都、杭州、苏州等一线及强二线城市，总建筑面积为243.1万平方米，权益地价达到195.4亿元。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

# 生活阳台越大越好?

过去的阳台，仅仅用来晾晒衣服、存放杂物，但随着城市的发展，人们对自然空间的渴望越来越强烈，所以阳台就成为人们通向自然的一个平台。

也因此，阳台的功能就越来越多，面积也更大，装饰也更讲究，有人将其称为生活阳台。

那么，生活阳台具备什么功能？和服务阳台有什么区别？在买房时，又该如何挑选生活阳台？

### 生活阳台有什么功能？

业内人士表示，生活阳台是日常生活所需的阳台，购房者可以在生活阳台中种一些花草草，或者摆放一些休闲设备，增加阳台设计度和观赏度。

“生活阳台也是阳台设计中衍生出来的新式阳台设计，是具有观赏和休闲等功用的阳台，通常生活阳台与客厅或者卧室相连。”业内人士介绍，生活阳台可开敞设计也可封闭装修，对设计性要求较高，主要用于休闲、观

赏和娱乐，满足人们对休闲生活的需求。

那么，生活阳台和服务阳台有什么区别？业内人士介绍，服务阳台大多都是设置在厨房或餐厅相连的地方，服务阳台主要兼具洗衣、贮藏等功能。两者不同之处在于：生活阳台是满足休闲生活的需求，比如养花；而服务阳台则是一个洗衣晾衣、存物收纳之处，即在功能用途上不同。

### 如何挑选生活阳台？

在买房过程中，购房者该如何挑选生活阳台？

阳台不是越大越好。购房者在选房挑选阳台的过程中，不宜选择过大的阳台，因为买房主要是用于居住，而如今房价较高的背景之下，在房子建筑面积固定的情况下，阳台占用大就意味着客厅、餐厅和房间的面积小。并且，现在的阳台基本都要封窗，如果太大就会增加封阳台的成本。

选择南朝向的阳台。阳台的朝向和房屋室内的采光、通风有着直接的影响，所以购房者在挑选房屋的时候，要注意阳台的朝向，阳台其实和主卧一样，都是选择朝南最佳，这样的话能充

分保证房间内的采光；其次可选择朝东的方向。

避开不规则阳台。虽然新颖的阳台设计比较受购房者的欢迎，但是购房者在选阳台时也应该避免购买不规则的阳台，不规则的阳台在装修和买家具的时候并不方便，而且封起来还要定制，安装起来也有困难，材料成本和人工成本都提高了。

进深不宜太深。进深也是会影响室内采光的，购房者在挑选阳台时，不要选择进深太深的阳台。如果阳台的进深超过80厘米，阳光就会因为楼层和方位的问题，只能照在阳台上，照不到室内，那么这个采光就会受到影响。