



| 聚焦存量房贷调整系列报道

# 存量首套房贷利率正式下调 最低降至4% 你的房贷能省多少钱？

“尊敬的客户，您好，根据国家相关政策，您在我行办理的个人住房贷款符合存量首套房贷利率调整范围，我行将于2023年9月25日起按照房贷利率调整公告，对您的房贷利率进行下调，无需主动申请……”9月24日上午，刚上班的市民陈先生就收到了一条银行发来的短信，“我的房贷利率真的降了！”

9月25日，备受期待的存量首套房贷利率正式调整。记者了解到，有关住房贷款的业务咨询量迎来高峰，而晋江各家银行针对符合条件的借款人基本都已经完成批量变更。

目前，不少银行已开放存量房贷利率调整情况查询通道。有银行首页设置了“存量房贷利率调整”专区，一键点击即可知晓拟调整后的利率。根据个人情况，调整后结果也有不同，多为4.3%左右，最低为4%。

至于“二套房转首套”的情况，有购房者表示，已通过线下或者线上向银行提交申请，目前正等银行审核。



## 房贷利率最低降至4%

对于有存量房贷的市民来说，最近最开心的事，莫过于每个月的月供省了。

通过兴业银行App的查询页面，陈先生看到，之前的房贷利率是4.89%，已经调整到了4.3%。“以前月供是3300元左右，下调后月供是3117元，每个月省了快200元。”

市民张女士之前收到过银行的短信，但是她还不清楚房贷利率调整多少。9月25日，她登录农业银行App，发现调整后的利率为4%。“之前利率是5.3%，没想到，这次下调的幅度这么大，大大超乎了预期。”张女士介绍，之前，她的月供要还9300多元，现在每个月只要还8400元左右。这样算下来，一年可以省1万多元。

“目前，我们接到很多客户咨询存量首套房贷利率调整的电话。”招商银行泉州晋江支行负责信贷的工作人员介绍，该行存量首套房贷利率调整规则如下：2022年5月18日(含)前发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款，调整至LPR+0，即4.20%+0%=4.2%。2022年5月19日(含)后发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款，调整至LPR-20，即4.2%-0.2%=4.0%。当前执行固定利率或贷款基准利率定价的存量首套房贷商业性个人住房贷款，需先转换为LPR定价的浮动利率贷款，再按上述调整规则调整贷款利率。

根据8月31日中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的《关于降低存量首套房贷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房贷商业性个人住房贷款利率水平。

记者调查了解到，晋江多家银行已对首套房贷贷款的借款人统一完成了批量变更，无需借款人提出申请以及去网点办理。

根据多位市民提供的银行查询数据，由于个人情况不同，调整后结果也有不同，多为4.3%左右，最低的为4%。业内人士表示，目前来看，各家银行调整规则基本一致。总体而言，从此次全国范围来看，调整的平均幅度大约为80个基点。

## 二套房转首套审批后下月调整

通过多家银行发布的细则来看，对于“二套房转首套”的情况，则需要借款人主动向银行提出申请。

“我2019年买了一套房子，当时是第二套，房贷利率是5.13%。”市民张女士说，去年，她已经将首套房的房贷还完了。按照晋江当前的贷款政策，目前，她属于“二套房转首套”的情况。

“9月25日，我已经通过兴业银行App，申请了利率调整。”张女士说，目前正等银行审核。

记者咨询了兴业银行晋江支行负责信贷的工作人员。该名工作人员介绍，“二套房转首套”房贷利率调整，借款人需要主动向该行申请。在2023年9月25日起至10月22日(含)集中申请期间，借款人需提交符合首套房贷款标

准的相关证明材料。该行将对调整申请逐笔进行人工审核，并于10月25日对审核通过的业务进行统一批量调整。

除了兴业银行外，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四大行均表示，“二套房转首套”经认定符合首套房标准的，将于2023年10月25日起进行批量调整。

记者还了解到，对于“二套房转首套”，各家银行的流程略有不同。综合来看，各家银行均提供线上、线下两种申请方式。一是通过登录手机银行找到相关功能模块，如建行的“二套房转首套申请复核功能”，提交相关证明材料，随后线上申请；第二种是携带身份证件、首套房贷证明材料至营业网点办理。农业银行晋江支行的工作人员介

绍，借款人可以通过线下途径申请：1. 登录农行掌上银行，点击首页广告栏“存量首套房贷利率调整”，或贷款栏目“存量首套房贷利率调整”，或搜索“房贷利率调整”，进入利率调整详情查询及申请办理页面。2. 在“农行掌上银行—贷款—查看详情—我的贷款—还款详情—还款计划”，查看每月还款额。贷款的重定价日、重定价周期可在“农行掌上银行—贷款—定价基准转换—贷款详情”中查询。3. 住房贷款不是首套房贷，但当前实际住房情况已经符合房屋所在城市首套房标准，点击“首套房认定申请”，提交身份证明、承诺书、家庭住房套数查询结果或认定证明等材料，申请贷款利率调整。

## 延伸阅读

### 央行：推动降低存量首套房贷利率落地见效

本报讯 日前，中国人民银行网站发布消息称，央行货币政策委员会近日召开2023年三季度例会。会议认为，今年以来宏观政策坚持稳增长、稳就业、稳金融，货币政策精准有力，加大逆周期调节力度，综合运用利率、准备金等政策工具，

切实服务实体经济，有效防控金融风险，为经济回升向好创造适宜的货币金融环境。

会议指出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态

调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效，加大对“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

## 泉州住房公积金上线“省内跨中心冲还贷”业务 9月21日起开通 目前仅支持线下办理

日前，记者从泉州市住房公积金中心获悉，自9月21日起，泉州市住房公积金中心正式上线“省内跨中心冲还贷”业务。目前，我省除厦门外，已全部实现省内公积金跨中心还贷提取“按月自动冲还”。

业内人士表示，该业务打破地域限制，拓宽冲还贷业务受益群体，大大减轻了贷款职工家庭还贷压力。



### 减轻贷款职工家庭还贷压力

“住房公积金冲还贷”是指逐月从职工的住房公积金账户中提取资金，偿还购房贷款本息的业务。

据了解，泉州原来的逐月提取还贷业务(简称冲还贷业务)只允许住房公积金缴存地及贷款所在地均在泉州市行政区域内的职工及其配偶或共同借款人办理。

“省内跨中心冲还贷”业务上线后，将冲还贷业务的申请对象拓展至在福建省内(除厦门外)缴存住房公积金并已办理住房公积金(组合)贷款或贴息(组合)贷款的职工，其

主贷人、配偶或共同借款人缴存地在本省内(除厦门外)的，均可在公积金缴存地的服务大厅办理“省内跨中心冲还贷”业务。(不同公积金中心可办理对象范围有所差异，请以当地公积金中心公布为准。)

业内人士表示，该业务在原有冲还贷业务基础上进行了升级，打破地域限制，突破技术壁垒，拓宽冲还贷业务受益群体，有效解决了贷款职工家庭因公积金缴存和还贷分属不同公积金中心，无法办理委托还贷业务的难题，大大减轻了贷款职工家庭还贷压力。

### 目前仅支持线下办理

那么，“省内跨中心冲还贷”业务如何办理？泉州市住房公积金管理中心举例进行了说明——

例1：李先生及其配偶在福州办理了一笔公积金(组合)贷款。今年10月，李先生因工作调动，公积金缴存地由福州变更为泉州，他的冲还贷状态变更为撤冲。李先生可携带相应材料前往泉州公积金中心服务窗口办理“省内跨中心冲还贷”业务，用于偿还福州办理的公积金(组合)贷款。

例2：张先生及其配偶在泉州办理了一笔公积金(组合)贷款并开通了冲还贷业务。今年10月，其配偶因工作调动，公积金缴存地由泉州变更为福州，配偶的冲还贷状态变更为撤冲。其配偶可携带相应材料前往福州公积金

中心服务窗口申办“省内跨中心冲还贷”业务，用于偿还泉州办理的公积金(组合)贷款。

据了解，公积金缴存地在泉州市行政区域内的职工携带本人身份证原件、结婚证(或户口本)原件和还款代扣卡原件到泉州公积金中心各服务大厅窗口均可办理“省内跨中心冲还贷”业务。每月15日，系统将根据借款人上月在委托银行的贷款还款金额，自动清分并提取申请人住房公积金账户中的存储余额，以转账的方式直接划入还款代扣卡内，用于抵还贷。

值得注意的是，该业务目前仅支持线下办理。在主借款人未办理“冲还贷”业务的情况下，其配偶或共同借款人不能办理“省内跨中心冲还贷”业务。

## 资讯

### 前八月泉州改善型住宅销售大幅增长

本报讯 来自泉州市统计局的消息显示，今年1—8月，泉州购房者对改善型住宅的需求逐渐增加，90平方米到144平方米占全部住宅销售面积76.7%，增长5.3%；144平方米以上占全部住宅销售面积17.7%，增长51.1%。

从商品房销售用途看，主要集中在住宅和办公楼，泉州全市住宅和办公楼销售面积分别增长8.1%和30.0%。除此之外，商业营业用房和其他用房销售面积分别下降41.7%和46.2%。

数据显示，今年1—8月，泉州全市房地产开发投资同比下降8.2%，比1—6月和1—7月分别提高1.0和0.3个百分点，连续两个月降幅收窄，高于全省平均水平2.9个百分点，位居全省第二位。商品房销售面积同比下降7.1%，比1—7月回落6.5个百分点，但仍高于全省平均水平7.2个百分点，位居全省第二位。

### 前八月我省商品房销售面积同比下降14.3%

本报讯 日前，福建省统计局发布信息，今年1—8月，我省商品房销售面积同比下降14.3%。其中，住宅销售面积下降11.3%。商品房销售额下降8.6%。其中，住宅销售额下降6.7%。

数据显示，8月末，我省商品房待售面积同比增长10.9%。其中，住宅待售面积增长21.9%。

在房地产开发投资完成情况方面，数据显示，1—8月，全省房地产开发投资同比下降11.1%。其中，住宅投资下降12.1%，占房地产开发投资的比重为73.5%。1—8月，房地产开发企业房屋施工面积同比下降11.7%。其中，住宅施工面积下降12.8%。房屋新开工面积下降6.8%。其中，住宅新开工面积下降9.9%。房屋竣工面积下降0.9%。其中，住宅竣工面积增长0.2%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—8月，我省房地产开发企业到位资金同比下降23.4%。其中，国内贷款下降21.7%，自筹资金下降20.4%，定金及预收款下降21.5%，个人按揭贷款下降39.7%，其他资金下降20.7%。

### 省发改委出台若干措施 打造福厦“1小时生活圈”

本报讯 日前，福建省发展和改革委员会印发《关于打造福厦“1小时生活圈”的若干措施》(以下简称《若干措施》)，提出要以福厦高铁开通运行为契机，聚力打造福厦“1小时生活圈”。

《若干措施》主要提出了优化高铁列车开行、完善公共交通配套、健全货运物流体系、创新发展站点经济、拓展高铁业态融合、加强产业分工协作等6个方面共15条措施。

其中，在优化高铁列车开行方面，《若干措施》提出保障运行效率，加密高铁列车开行次数。统筹福厦高铁与既有福厦铁路列车班次，根据两线功能定位和客流情况，合理布设列车，加密列车开行次数，先期增开26对高铁，既有32对高铁变更至福厦高铁运行，后期逐步增加，优化列车时刻，充分提升两线利用率；安排直达列车、标杆车(沿途仅安排1-2个车站)，以满足福厦(漳)高速便捷通行需求。另外，结合通勤特征，组织高铁“公交化”运行。在高峰期间按公交化安排高速列车、大站停靠列车等缩短旅行时间。优化开行车次，福州至厦门(漳州)早班车次福州(南)最早6:30—7:00出发、厦门(漳州)至福州晚班车次福州(南)最晚23:00左右到达，在检修时间允许情况下，争取早班车次提前半小时，晚班车次推迟半小时。实行1-2班次公交化运行(即每站不停)，满足上班族通勤需要。

在完善公共交通配套方面，强化枢纽功能，构建综合立体交通网络。建设福州南站、厦门北站、泉州东站、漳州站、莆田站等综合交通枢纽。推动福州、厦门城市轨道交通与动车站的高效衔接；争取2025年上半年开通运行贯通福州站的城际铁路F1线；加快建设福州、厦门及延伸至漳州的地铁线路；加快城际铁路F2、F3线和R1线前期工作，争取2023年底实现控制性工程开工，实现都市圈城际铁路与高铁快车站之间的便捷衔接。

### 我省省直住房公积金 贷款政策调整 降低首付款比例

本报讯 9月26日开始，我省省直住房公积金贷款业务推行3项新政策。具体包括降低首付款比例、上浮绿色建筑和装配式住房的贷款额度和优化异地贷款业务。

新政规定，职工家庭申请纯住房公积金贷款购买产权面积在144平方米(含)以下的首套自住住房，按首付比例不低于20%执行；购买产权面积在144平方米(含)以下的二套自住住房及144平方米(不含)以上的自住住房，按首付比例不低于30%执行。申请组合贷款购房的，参照商业银行首付比例的相关规定执行。此外，职工申请住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑住房或者购买装配式建造的商品房，在其他贷款条件符合的情况下，其住房公积金贷款额度在可贷额度基础上上浮20%，上浮后不超过住房公积金最高贷款额度。