



聚焦存量房贷调整系列报道

“二套转首套”已批量调整

咱厝银行:后续仍可自主申请

“我的利率已经从之前的5.135%降到4.3%。这样算一下,每年可以省1万多元。”昨天,通过银行的APP,市民蔡先生高兴地说道。

根据中国人民银行、国家金融监督管理总局8月底发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,10月25日起,晋江各大银行开始对符合条件的“二套转首套”房贷利率进行下调。

记者了解到,晋江已有不少购房者享受到了本轮房地产金融政策调整优化的福利。对于部分符合“二套转首套”政策、利率还没调整的购房者,银行表示,将长期提供“二套转首套”服务,后续如有需求仍可自主申请调整。



“二套转首套”需要自主申请

根据相关通知,10月25日,各大银行对于需要自主申请的“二套转首套”、固定利率转LPR等存量房贷统一批量调整。

所谓“二套转首套”,是指客户办理原住房按揭贷款时执行的是二套房贷利率标准,当前已符合所在城市首套房贷利率标准,可参与利率下调,但由于“因城施策”,需客户自行向银行申请。

有购房者月供减少近800元

从10月25日,不少晋江符合“二套转首套”条件的贷款人已经收到银行短信。“浮动利率(LPR)已经从之前的5.135%降到4.3%。”市民蔡先生说,这样算下来,每个月大约减少800元的支出,一年减少近一万元的贷款支出。

此外,蔡先生通过查看还款计划,还看到随着利率下降,未来月供金额也是逐月

后续仍可自主申请

“二套转首套”已经批量调整,对于还未来得及申请的贷款者,部分银行表示,将长期提供“二套转首套”服务。“我没看到相关的信息,10月27日,银行发短信给我了。”市民庄女士说,短信提示,“您在我行个人住房贷款发放时执行二套房贷利率。若您按照我行房贷利率调整

记者了解到,由于对“二套转首套”的存量房贷而言,大多数银行需要去自主申请才能予以调整。

对于“二套转首套”,各家银行的流程略有不同。以工商银行为例,贷款人在登录手机银行进入利率调整申请页面,选择需要调整的房贷合同后,点击“+”上传“首套住房贷款证明材料”影像,贷款人可点击“查看指引”

查阅当地“首套住房贷款证明材料”具体内容及提供方式,阅读并同意《中国工商银行个人住房贷款利率调整确认书》,同时验证手机号码后提交申请,手机银行将显示“提交成功”页面。申请成功后,该笔利率调整申请处于“待受理”状态,存量房贷利率调整后,工行将通过短信告知,也可在手机银行“存量房贷利率调整”板块查询利率调整进度和结果。

2021年,他卖掉原来买的房子,按照现在执行“认贷不认房”的政策,二套变首套,房贷利率下调至泉州首套房房贷利率的下限4.2%。

业内人士表示,存量住房贷款利率的下调,对借款人而言可节约利息支出。将“二套转首套”及固定利率贷款纳入调整范围,使得受益群体扩大,能有效减少“提前还贷”现象,帮银行留住优质的房贷客户。

银行工作人员表示。

工商银行则表示,“只要在10月22日以及之前提交的,银行会在10月25日进行批量调整,没赶上这个时间段的客户也不要着急,后续还可以通过线上和线下两个渠道继续申请办理。我行会逐笔进行人工审核,审核通过后于次日进行贷款利率的调整。”

延伸阅读

本报讯 日前,中国人民银行福建省分行召开“2023年三季度福建省金融运行情况”新闻发布会。会上,该行相关负责人表示,将按照人民银行总行的部署,指导省内相关金融机构按要求开展“二套转首套”、固定利率等特殊情况的存量首套住房贷款利率调整工作,切实做到“应调尽调”,最大限度发挥政策效果。

存量首套住房贷款利率调整事关千家万户群众的切身利益,是实实在在减轻人民群众负担的惠民举措。相关政策发布后,中国人民银行福建省分行第一时间传达落实,主动出台工作举措,确保政策及时精准落地。

数据显示,在全省人民银行系统的组织推动下,福建省相关金融机构已于9月25日对存量首套房贷利率进行首批批量下调,已为151.3万笔、金额8212.5亿元的存量房贷下调利率,预计每年将节约房贷利息支出约36.2亿元,单家银行最高下调142个基点。其中,地方法人银行为14.8万笔、金额627.7亿元的存量房贷下调利率。

中国人民银行福建省分行:『二套转首套』做到『应调尽调』

资讯

9月泉州二手房销售价格 同比下跌5.7%

本报讯 日前,国家统计局公布2023年9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9月份,泉州一、二手住宅销售价格均同比下降。其中,新建商品住宅销售价格同比下降0.8%;二手住宅销售价格环比下跌5.7%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,9月,泉州环比上涨0.3%,同比下跌0.8%;厦门环比下跌0.6%,同比下跌2.6%;福州环比下跌0.5%,同比下跌1.2%。

二手住宅方面,9月份,泉州环比下跌0.5%,同比下跌5.7%;厦门同环比下跌0.7%,环比下跌5.1%;福州环比下跌0.8%,同比下跌3.6%。

9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1.2%,环比上涨0.5%;90平方米至144平方米同比下降1.7%,环比上涨0.3%;144平方米及以上同比下降1%,环比上涨0.2%。在二手住宅销售价格方面,90平方米及以下同比下降5.5%,环比下降0.6%;90平方米至144平方米同比下降6.2%,环比下降0.5%;144平方米及以上同比下降5%,环比下降0.3%。

国家统计局城市司高级统计师沈赞解读,9月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比持平、同比涨幅扩大,二手住宅环比转涨、同比降幅收窄;二、三线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。

从环比看,9月份,二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅环比下降0.5%,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0.3%,降幅比上月收窄0.1个百分点;二手住宅环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.1个百分点。从同比看,9月份,二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅同比下降3.2%,降幅比上月扩大0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.4%和3.5%,降幅均与上月相同。

沈赞解读,9月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比下降城市有45个,比上月增加1个,较年内高点减少10个;二手住宅销售价格同比下降城市有67个,比上月增加1个。

前三季度 我省商品房销售面积 同比下降16.1%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息显示,前三季度,商品房销售面积同比下降16.1%。其中,住宅销售面积下降13.5%。商品房销售额下降12.0%。其中,住宅销售额下降10.4%。

数据显示,9月末,我省商品房待售面积同比增长10.0%。其中,住宅待售面积增长16.9%。

在房地产开发投资完成情况方面,前三季度,我省房地产开发投资同比下降12.3%。其中,住宅投资下降13.2%,占房地产开发投资的比重为73.4%。前三季度,房地产开发企业房屋施工面积同比下降12.1%。其中,住宅施工面积下降13.3%。房屋新开工面积下降11.0%。其中,住宅新开工面积下降14.4%。房屋竣工面积增长0.9%。其中,住宅竣工面积增长1.4%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,前三季度,我省房地产开发企业到位资金同比下降22.8%。其中,国内贷款下降16.9%;自筹资金下降20.6%;定金及预收款下降20.4%;个人按揭贷款下降39.0%;其他资金下降23.5%。

10月份LPR“按兵不动” 5年期以上4.2%

本报讯 中国人民银行(下称“央行”)授权全国银行间同业拆借中心公布,10月20日,1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%。两个品种LPR均维持前值不变,符合市场预期。

据了解,央行在10月16日开展中期借贷便利(MLF)操作时,操作利率保持2.5%不变,表明当月LPR的定价基础未发生变化,这在很大程度上预示当月LPR会保持不动。

央行在10月16日开展中期借贷便利(MLF)操作时,操作利率保持2.5%不变,表明当月LPR的定价基础未发生变化,这在很大程度上预示当月LPR会保持不动。

分析人士表示,未来LPR可能还有一定下调空间,特别是5年期以上LPR单独下调的可能性较大。

前三季度 全国国有土地出让收入 同比下降19.8%

本报讯 日前,财政部网站公布2023年前三季度财政收支情况。数据显示,1-9月累计,全国政府性基金预算收入38683亿元,同比下降15.7%。

分中央和地方看,中央政府性基金预算收入3048亿元,同比下降7.9%;地方政府性基金预算本级收入35635亿元,同比下降16.3%。其中,国有土地使用权出让收入30875亿元,同比下降19.8%。

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。

买房前你了解这些细节吗?

买房是很多人一生中最重要的决定之一,需要仔细思考和规划。但对于很多第一次买房的“小白”来说,不一定具备风险防范和维权意识。

对此,业内人士提醒,为了维护自己的合法权益,避免后续的纠纷产生,建议购房者不购买未取得《商品房销售(预售)许可证》的房屋,在购房时还应重点关注以下事项——

新房查看楼盘“五证”

所谓的“五证”,指的是国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和商品房预售许可证。

“五证”中最关键的是商品房预售许可证,购房者务必看清所有要购买房屋是否在预售范围内,及购买房屋的性质,属于住宅、商业、仓储还是其他类别。

了解房子实际情况

购房前,要学会辨别销售人员的说辞,识别广告的真假,了解房子实际情况,避免冲动消费。

业内人士建议,对开发商销售人员提出的诱导和优惠,要多打听、多分析、多判断,不要轻信口头承诺,对承诺事项和内容要求写入购房合同。同时对房地产开发企业的宣传资料及资料中承诺事项,与房地产开发企业销售人员进行进一步确认。



预售前不能变相收取相关费用

需要请购房者注意的是,按照相关规定,房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以认购、预定、排号、售卡等方式向购房者收取或变相收取认购金、预订金、排号费任何形式的费用。

业内人士提醒购房者,不要在房地产项

仔细阅读合同条款

签订购房合同时,要仔细阅读合同全部内容,查看合同是否为主管部门制定的制式合同,是否网签、文本是否有漏洞。合同上的条款也要逐一理解,是否存在利用合同格式条款,免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利等霸王条款。很多业主在购房过程中,并未就合同相关条款与房地产开发企业进行询问以及协商,导致后期因合同内容不明或未约定等问题,造成维权困难。所以,购房者在签字前要慎重,仔细阅读并理解合同条款。

业内人士介绍,签订购房合同需着重查看事项:1.注意用地性质和使用年限;2.认真核对所购房屋的坐落位置、房屋楼号、建筑面积(套内、公摊)、房屋价格(单价、总

及时办理房屋交接手续

接到房屋交付通知时,应及时办理房屋交接手续。

业内人士介绍,首先该房屋是否达到交付条件。开发企业还应提供商品房住宅质量保证书和商品房住宅使用说明书,两书中应具体明确保修责任和保修期限,以及对该商品房的结构等信息作出说明,并实地查验配套设施(水、电、气、暖等)的正常使用,房屋是否有明显质量问题等,收房

目还未取得预售许可之前缴纳认购费、预订金、排号费、会员费等任何形式的费用,此类收费行为属违规行为,购房者缴纳的费用将存在极大风险,合法权益可能受到损害,建议广大购房者理性消费并积极向相关主管部门反映。

价)、付款方式及违约责任等;3.所购房屋的交付日期要具体明确规定,如有延期交房,着重查看因延期交房所产生的违约赔付方式及赔付标准以及解除合同等条款;4.所购房屋的基础设施建设(水、电、气、热等),以上基础设施的建设涉及入住以后的便捷性和舒适性,在签订购房合同时应着重审查相关条款,通水、通电、通气、供暖等基础设施的具体时间和违约责任;5.查看合同中房屋交付条件及房屋交付后不动产登记办理的约定,办理日期、办理方式,是否收费及收费标准等;6.查看合同约定的物业服务等内容(是否有前期物业以及前期物业的选聘方式以及前期物业合同是否经主管部门进行备案)。

过程中必须要掌握一个原则“先验后收”。即购房者一定要先验收房屋(包括验收交房的条件),确认无误后再签署收房文件,交接房屋钥匙。

据了解,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十七条规定,“房地产开发项目竣工,验收合格后方可交付使用”。未经竣工验收合格的房屋即交付使用的,购房者可拒绝收房并向主管部门反映。