

存量首套房贷利率怎么调?

多家银行解读十大细节

存量首套房贷利率要降了!到底怎么降?能降到多少?已经提前还款的是否也可以下调?

针对各类热点问题,近日,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、邮储银行等已公开发布了存量房贷利率调整常见问题解答,涉及存量房贷利率调整范围、调整方式、首套房认定等众多方面。



正在建设中的房地产楼盘

调整范围有哪些?

央行、国家金融监管总局明确,存量首套住房商业性个人住房贷款,是指2023年8月31日前金融机构已发放的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。

同时要排除一些特殊情况。例如,从利率差的角度看,建设银行表示,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。

从贷款类型看,建设银行表示,住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款,购买商铺等商业用房的贷款,不在本次调整范围内;工商银行表示,公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分不在调整范围内,对于组合贷中的商业性个人住房贷款,符合条件的可单独调整利率水平。

如何确定是不是首套房?

在具体操作中,首套房是以什么时间点界定?如果之前贷款时不是首套,但按现在政策可以算首套,能不能申请调整?各大银行也给出了更为细致的解释。

建设银行表示,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。

例如,如果贷款购买本套住房时,家庭没有其他住房,因当时“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套住房贷款利率办理,但目前所在地区已执行“认房不认贷”政策,本次可以按首套执行。此外,贷款购买住房时

不是家庭在当地的唯一住房,但后期通过交易等方式出售了其他住房,本住房成为家庭唯一住房且当地已执行“认房不认贷”政策的,本次可以按首套执行。上述情形下,需要提供相应的证明材料。

调整幅度是多少?

央行、国家金融监管总局明确,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。

建设银行进一步解释称,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,主要是调整加减点。

此外,光大银行提出,固定利率客户可以向光大银行申请降低首套房贷款利率。调整后,利率类型仍为固定利率。

邮储银行等表示,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,具体利率调整幅度及规则以我行后续公告为准。

首套房贷利率下限如何查询?

各大银行均表示,首套房贷利率政策下限人民银行已公布,请查询所在城市人民银行省级分行官方网站相关公示。据梳理,截至9月2日,全国31个省、自治区、直辖市均已公布首套商业性住房贷款利率下限情况。

从全国层面来看,全国首套商业性个人住房贷款利率下限在不同阶段分别为:2019年10月7日前为0.7倍贷款基准利率;2019年10月8日至2022年5月14日为LPR;2022年5月15日至今为LPR-20BP。不过,在因城施策背景下,各地区之间或同一地区不同时期所执行

的房贷利率下限差异较大。

两种调整方式有何区别?

按照央行、国家金融监管总局要求,存量房贷利率调整有两种方式,一是通过新发放贷款置换,二是协商变更合同利率。

工商银行、农业银行给出了相似的解释:新发放贷款置换是指由原贷款承贷银行新发放一笔贷款,借款人使用这笔贷款置换存量首套房贷。协商变更合同利率是指由借贷双方通过签订补充条款等方式,协商降低贷款合同约定的利率水平。

“对于借款人而言,由于已经明确调整后的利率水平需符合原贷款发放时的当地房贷利率政策下限,这两种方式调整的结果无明显区别。”两银行均表示,考虑到客户操作的便利性,主要采取变更合同利率方式,具体以后续公告为准。

已申请提前还贷可以调整吗?

农业银行表示,这要区分两种情况:一是已完成提前还款扣款操作的,不再进行利率调整。如有剩余本金尚未归还的,凡是符合条件的,可进行利率下调;二是已提出提前还款申请、但尚未完成扣款的,客户可根据自身需要撤销提前还款申请,凡是符合条件的,纳入此次调整范围。具体请联系贷款经办行。

如果首套房贷现在有拖欠(或为不良贷款),能调吗?

建设银行表示,符合调整范围但有拖欠的贷款,原则上还清拖欠前暂不调整,还清拖欠后可以调整。实际执行需根据具体情况判断,可咨询贷款经办机构。

工商银行表示,不良个人住房贷款暂不支持进行存量房贷利率调整,需要归还积欠本息后再申请调整。

具体以后续公告为准,如有异议可联系贷款经办行。

光大银行也表示,符合调整范围但目前有逾期的首套房贷业务,原则上在还清逾期本息后可以调整。具体情况可咨询贷款经办机构。

已经支付的高出的利息是否返还?

对于此次通知发布前,已经支付的高于调整后利率水平的房贷利息,可否要求返还?工商银行对此表示,暂不支持。此次存量房贷利率调整不溯及既往。

申请调整需要提供哪些材料?

中国银行表示,首套房贷款客户无需提供相关材料,二套房贷款客户需提供当前实际住房情况符合当地首套住房标准的证明材料,比如当地房屋管理部门出具的房屋套数查询证明等。

何时可以申请办理、执行?

中国银行表示,将于2023年9月25日起接受客户调整申请,在调整完成后的次日将按照降低后的贷款利率执行。

建设银行表示,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。

农业银行表示,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。凡是符合条件的客户,在2023年9月25日受理申请后,会在最短时间内规范完成利率定价调整工作。

工商银行表示,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。邮储银行表示,正抓紧制定操作细则,初步定于9月25日接受客户申请,具体时间以公告为准。据中新社

新闻速览

杭州亚运会火炬传递明日开启

新华社杭州9月6日电 6日,杭州亚运会火炬传递主题新闻发布会将在亚运会主媒体中心新闻发布厅举行。记者从发布会上获悉,杭州亚运会火炬传递启动仪式将于明日上午在西湖涌金公园广场举行,共有106棒火炬手参与当日传递。随后火炬将在湖州、嘉兴、绍兴、宁波、舟山、台州、温州、丽水、金华、衢州依次传递,20日回到杭州完成最后一站传递。

中国疾控中心发布新版流感疫苗接种指南

新华社北京9月6日电 记者6日从中国疾控中心获悉,中国疾病预防控制中心日前已发布《中国流感疫苗预防接种技术指南(2023-2024)》,新版指南明确,建议所有≥6月龄且无接种禁忌的人都应接种流感疫苗。优先推荐包括医务人员、60岁及以上的老年人、罹患一种或多种慢性病人群、6至59月龄儿童及其家庭成员和看护人员等重点和高风险人群及时接种。

知网被处以5000万元罚款

9月1日,国家互联网信息办公室依据《网络安全法》《个人信息保护法》《行政处罚法》等法律法规,综合考虑知网(CNKI)违法处理个人信息行为的性质、后果、持续时间,特别是网络安全审查情况等因素,对知网(CNKI)依法作出网络安全审查相关行政处罚的决定,责令停止违法处理个人信息行为,并处人民币5000万元罚款。据央视新闻

受持续性强降雨影响,福州紧急转移危险区域群众3.6万余人

新华社福州9月6日电 受今年第11号台风“海葵”及其外围东风气流影响,9月5日21时起,福州仓山、晋安、鼓楼、长乐、闽侯等地遭遇暴雨、大暴雨袭击,部分地区出现内涝。记者6日从福州市防汛抗旱指挥部获悉,截至6日7时,福州全市共有147个乡镇不同程度受灾,已经紧急转移危险区域群众3.6万余人。

“一箭四星”!我国民营火箭首次海上发射成功

9月5日17时34分,我国太原卫星发射中心在山东海阳及附近海域使用谷神星一号海射型运载火箭,将天启星座21星-24星共4颗卫星顺利送入预定轨道,发射任务获得圆满成功。据新华社