

存量房贷利率调整这么办

新华社北京9月9日电 (新华社记者吴雨 李廷霞) 哪些房贷能申请下调利率? 利率能下调到多少? 到底怎么操作? ……自两部门发文引导降低存量首套住房贷款利率后, 这些问题一直困扰着借款人。多家银行日前发布公告, 明确了“操作指南”。请跟记者来看看。

问题一: 我的城市刚宣布执行“认房不用认贷”, 原来按二套房贷款利率办的房贷能申请下调利率吗?

答: 可以。这次调整范围明确是首套个人住房贷款, 但根据近期“认房不用认贷”政策落地情况, 各家银行也细化了首套房贷的认定标准。

农行表示, 房屋购买时家庭在当地没有其他成套住房, 但因当地政府采取“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷利率标准办理房贷, 现在当地政府执行“认房不用认贷”政策的, 也在调整范围内。

工行表示, 房屋购买时不是家庭在当地唯一成套住房, 但后期通过交易等方式出售了其他成套住房, 本住房成为家庭在当地唯一成套住房且当地政府执行“认房不用认贷”政策的, 也可以申请调整。

也就是说, 原来“认房又认贷”政策下的购房者, 有机会通过“二套转首套”享受政策利好。

问题二: 我的房贷是在房贷利率“换锚”前办的, 利率能降多少?

答: 工行表示, 2019年10月8日(不含当日)前发放、已转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的浮动利率贷款, 最低可调整至相应期限LPR不加点, 原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限转换为LPR加点的, 按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

一个背景是: 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。存量个人住房贷款定价基准转换也于2020年8月底结束。

如果小张在2019年初签订了房贷合同, 利率是贷款基准利率的1.1倍。转换为LPR定价后, 小张的房贷变为LPR加59个基点。假设小张当时所在城市的政策下限与全国保持一致, 那这次调整, 小张的房贷可以调整为LPR, 明明白白可以降低59个基点。

不过, 值得注意的是, 几家银行都表示, 如果你当时的贷款利率低于全国下限, 银行将不作调整。

比如, 小王在2015年8月1日签订了房贷合同, 当时享受了贷款基准利率打九折(下浮10%)的优惠。在“换锚”后, 小王的房贷转换为LPR减39个基点。因为小王的房贷利率水平已低于LPR, 因此银行将不作调整, 小王的房贷仍维持LPR减39个基点。

L P R

问题三: 以LPR为定价基准发放的房贷利率怎样调整? 能下调多少?

答: 中国银行表示, 2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)发放的, 调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限, 即相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行; 2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)已发放的或已签订合同但未发放的, 调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限, 即相应期限(原贷款合同期限)LPR减20个基点执行。

这一次, 你的房贷利率能降多少, 取决于两个关键因素: 贷款发放时间, 以及所在城市首套房贷利率政策下限。影响降幅多少的“分水岭”就是2022年5月15日, 因为自那日起, 全国首套房贷利率政策下限调整为LPR减20个基点。

假设你所在城市的首套房贷利率政策下限与全国下限一致, 你当时的贷款利率是LPR加50个基点, 那么就会有两种情况。第一种情况, 如果贷款是在2022年5月14日或之前发放, 这次利率最低能调整到LPR, 可下降50个基点; 第二种情况, 如果贷款是5月15日及以后发放的, 最低能调整到LPR减20个基点, 可下降70个基点。

另外, 对借款人而言, 具体能享受到多大幅度的调降, 还要看办理贷款时当地的首套房贷利率下限。

拿北京来说, 从房贷利率“换锚”伊始, 就在全国政策下限LPR的基础上“因城施策”加了55个基点。北京市民小刘前几年买首套房时正赶上信贷供给偏紧、利率走高, 合同利率签订为LPR加135个基点。这次, 他可以和银行协商, 最多可降低的加点幅度是80个基点, 降到签订合同当年北京首套房贷利率政策下限, 即LPR加55个基点。

问题四: 如果此前没有选择将房贷利率转换为LPR计价, 是不是就无法享受此次下调?

答: 不是, 还有机会申请转为采用LPR定价的浮动利率贷款。

农行表示, 符合首套住房贷款利率政策, 且未以LPR为定价基准的固定利率贷款或参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款客户, 需申请转换为以LPR为定价基准后, 再进行利率调整; 未申请转换的, 将无法办理。

问题五: 个人还需要提出申请吗?

答: 此次四大行主要采用变更合同约定利率水平的方式, 大部分银行将于2023年9月25日起主动进行批量下调, 无需客户申请。办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中, 银行不收取任何费用。

但是, 如果要采取“新贷款”置换“老贷款”的方式, 或者要申请“二套转首套”, 那还得向银行提出申请。

如工行表示, “二套转首套”、不良贷款归还积欠本息及当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷客户, 可于2023年9月25日起向该行提出申请。



CPI同比由降转涨 8月份上涨0.1%

新华社北京9月9日电 (魏玉坤 张树志) 国家统计局9日发布的数据显示, 8月份, 消费市场继续恢复, 供求关系持续改善, 全国居民消费价格指数(CPI)同比由上月下降0.3%转为上涨0.1%; 环比上涨0.3%, 涨幅比上月扩大0.1个百分点。

8月份, 食品价格同比下降1.7%, 降幅与上月相同。食品中, 猪肉价格下降17.9%, 降幅比上月收窄8.1个百分点; 鲜菜、牛肉和羊肉价格分别下降3.3%、4.9%和4.6%, 降幅均有扩大; 薯类、鸡蛋和鲜果价格分别上涨6.5%、3%和1.3%。

8月份, 非食品价格同比由上月持平转为

上涨0.5%。非食品中, 服务价格上涨1.3%, 涨幅比上月扩大0.1个百分点, 其中飞机票、旅游和宾馆住宿价格分别上涨17.6%、14.8%和13.4%, 涨幅均有扩大; 工业消费品价格下降0.8%, 降幅比上月收窄1.1个百分点。

据测算, 8月份, 扣除食品和能源价格的核心CPI同比上涨0.8%, 涨幅保持稳定。

8月份, 受部分工业品需求改善、国际原油价格上涨等因素影响, 全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比降幅收窄, 环比由降转涨。PPI同比下降3%, 降幅比上月收窄1.4个百分点; 环比由上月下降0.2%转为上涨0.2%。



新疆喀什地区麦盖提县位于塔克拉玛干沙漠西南边缘, 沙漠旅游资源丰富。近年来, 该县以沙漠特种探险旅游为发展龙头, 通过软硬件设施改善和提升, 推动当地经济发展和群众就业增收。

新华社记者 李安 摄