

存量房贷咋调降 听听银行怎么说

9月7日上午,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等纷纷公布存量房贷利率下调具体规则。从各家公布的细则来看,调整存量房贷的具体加基点数将根据不同时间段进行确定。

根据已公布银行公告,具体可分为三个时间段: 2019年10月7日以前,2019年10月8日至2022年5月14日,以及2022年5月15日以后。这也意味着,此次下调利率,不同时间段发放的贷款利率可下调幅度的标准并不一致。

怎么调整? 五大行推出“四可四不可”

什么样的情形可以领取存量房贷利率下调的“大礼包”?

针对购房者最为关心的问题,记者梳理发现,在调整范围方面,五大行的科普为“四可四不可”。

可申请调整存量房贷利率的情况包括:一是该贷款为商业性个人住房贷款,公积金贷款、组合贷中的公积金贷款部分及个人商业用房(含商住两用)贷款均不在此次调整范围之内;二是在2023年8月31日前已发放或已签订合同但尚未发放的贷款;三是该笔贷款为首套住房贷款,或借款人实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准的其他存量住房贷款;四是该笔贷款发放利率高于贷款发放时所在城市首套住房贷款利率政策下限。

不在本次调整范围内的情况包括:一是商业用房(含商住两用)等非住房贷款;二是贷款是公积金贷款或是组合贷中的公积金贷款部分;三是二套房贷款;四是如果房贷当前有拖欠的贷款,不支持存量房贷利率调整,需要还清逾期本息后才能申请调整。

值得注意的是,对于个人住房信贷有两种选择:一种是固定利率,另一种是LPR(贷款市场报价利率)+点差。前者还款期内房贷利率始终保持不变,后者执行利率随LPR的变动而发生改变。大部分购房者在购房时会选择LPR+点差的模式,但仍有部分购房者因担心还款期内利率上行而选择了固定利率。

固定利率可享受此次“大礼包”吗?

光大银行对此率先做出回应:对首套房贷选择固定利率的购房者,在9月25日新政实施后也可以向银行申请降低首套房贷款利率。

下调多少? 或享受当年银行最大优惠

新政明确,降低存量首套住房贷款利率的方式有两种:一种为新发放贷款置换,另一种是协商变更合同利率。

易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时表示,借款人可以向银行提出申请,重新换一笔更低利率的贷款。这笔新的贷款利率需要自主协商,理论上可以拿到当年银行系统给出的最大优惠和折扣。此外,借款人也可以向银行提出申请,直接在已有的合同上修改房贷利率或争取更多的优惠,理论上可以把当年办理房贷时没有给足的优惠尽量补足。

农业银行解释称,协商变更合同约定利率方式是指农行对符合存量首套住房标准的贷款,通过协商的方式调整贷款合同约定的利率水平。新发放贷款置换方式是指由借款人向农行贷款经办行重新申请一笔贷款,以置换原贷款。

有银行率先透露降低存量首套住房贷款利率的方式:工商银行、农业银行均表示,两种方式调整结果无明显区别,考虑到客户操作的便利性,工行主要采取变更合同利率的方式。

针对利率调整幅度,央行、国家金融监管总局相关负责人表示,具体由借贷双方协商确定。但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。

个人存量房贷利率能降到什么水平?

中国银行为购房者算了一笔账: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变化,是调整加减点。例如目前LPR是4.2%,购房者贷款按加80个基点执行,则现在实际贷款利率为5%(4.2%+0.8%);如果购房者贷款发放时房屋所在城市首套住房贷款利率政策下限为LPR+10个基点,则购房者存量贷款调整后不得低于LPR+10个基点,调整后购房者的贷款利率最低为4.3%(4.2%+0.1%)。

记者注意到,为确保存量房贷利率调整顺利落地,近日,多地公示首套商业性个人住房贷款利率下限。

值得一提的是,记者对比发现,在首套房贷利率下限历史调整情况上,各地在首套房贷执行利率下限水平上并不一致。广州市自2019年10月8日至今,执行利率下限水平为LPR;深圳市2022年5月以来执行的利率下限水平为LPR+30BP(基点);2021年7月24日至今,上海执行的利率下限水平为LPR+35BP;北京2019年10月至今北京地区首套商业性个人住房贷款利率下限为LPR+55BP。

何时下调? 央行要求25日起提供服务

新政明确,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请。在9月25日前,银行进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作,并尽快向借款人公布办理流程和需要准备的申请材料。

五大行均表示,正在抓紧制定具体实施细则,进行准备工作,确保按央行要求于9月25日正式提供服务。

对于银行而言,存量房贷利率的调整并非易事。

招行行长助理彭家文近日在该行中期业绩交流会上表示,当前有很多因素需要兼顾好。比如,如何兼顾好因城施策的问题,在因城施策的同时又怎么考虑好公平性问题,还有银行系统能不能支持的问题。这些都特别复杂,各个城市、各个分行不一样,很多客户的情况也不一样,都要考虑到。

中信证券首席经济学家明明表示,具体方案落实预计仍将是“因城施策”,这可能导致方案落地时间不一致、贷款利率调降力度参差不齐等问题。相关监管部门可在综合考察各家银行息差水平、贷款结构后,出台落实针对不同银行的差异化政策,按照盈利水平等因素对各类银行分别设置不同的调整目标,帮助各家银行在实际操作中平滑过渡、兼顾社会责任和自身经营的统一。

总体来看,在国有大行做出表率后,银行业将会陆续跟进。

算笔账

存量房贷利率下调这样算

由于二套房贷利率下限的加点数较高,符合条件的二套房贷调降空间比首套房贷会更大。以北京地区为例,若市民张先生在2020年2月置换房产,卖一买一,只能享受二套房贷待遇,利率按下限为LPR(4.75%)+105个基点=5.8%,目前该房贷利率为LPR(4.2%)+105个基点=5.25%。北京9月1日宣布“认房不认贷”后,张先生置换的新房可认定为首套房,按照2020年2月当地首套房执行利率下限LPR+55个基点计算,其房贷利率可下调50个基点,从当前的5.25%降至4.75%。

相关新闻

多个城市取消 首套房贷利率下限

日前,央行和国家金融监管总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,通知明确,调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。为配合政策推进,截至9月2日,全国31个省级行政区均已公布当地首套商业性个人住房贷款利率政策下限情况。

就各地央行分支行发布的数据看,全国各地的存量房贷利率下限差别很大。利率最高的是北京。自从2019年10月以来,北京的首套房贷利率下限一直是LPR+55个基点。和北京一样未加调整的还有广州和深圳,自2019年8月以来,两地首套房贷利率下限分别是LPR和LPR+30个基点。

上海最近几年调整频繁。2019年10月7日前,上海首套房贷利率最低是基准利率9折;2019年10月8日开始变为LPR-20个基点;自2019年11月21日起,变为LPR-15个基点;2020年2月21日开始,再次上涨5个基点,变为LPR-10个基点;2020年4月21日起,上涨10个基点,与LPR持平;2021年7月24日以来,上海的首套房贷利率下限为LPR+35个基点。

记者梳理央行各地分支行发布的信息发现,目前全国有22个城市处于取消下限的状态,包括:广东的惠州、韶关、肇庆、中山、珠海、江门、云浮、湛江、清远、汕头;黑龙江省的牡丹江市;辽宁的本溪;安徽的安庆、蚌埠;湖北的武汉、襄阳、宜昌、荆州、十堰、恩施、荆门;湖南的株洲。

今年4月,央行有关部门负责人披露的数据显示,今年3月全国新发放个人住房贷款利率为4.14%,同比下降了1.35个百分点。当时有83个城市下调首套房贷利率下限后,所执行的下限与全国下限相比大概低了10个到40个基点。

不久前央行发布的《2023年第二季度货币政策执行报告》显示,截至今年6月末,全部343个城市(地级及以上)中,100个城市下调或取消了首套房贷利率下限,其中,87个城市下调了首套房贷利率下限,较全国下限低10—40个基点,13个城市取消了首套房贷利率下限。

据北京青年报