

存量房贷利率下调 你的月供能省多少

9月25日,存量首套住房贷款利率调整正式实施。

“太好了,房贷利率降了,每月可以少还400多元!”9月25日,家住江北区的刘小姐在朋友圈晒出自己房贷利率下调的截图。她告诉记者,这是她2018年在一家国有银行贷款购买的第一套住房,本次调整前,利率按照LPR加83.5个基点,年利率为5.135%,调整后年利率为4.3%。“一年下来,还是能省下不少钱。”刘小姐算了笔账,9月份她的房贷还款金额是4363元,下个月还款金额为3959元,相当于每月少还400多元。

家住照母山的潘先生在某股份制银行办理的首套房贷。当天,他的手机银行App显示还款计划已调整,利率已经从上一期的LPR+79BP(5.09%)调整为4.3%,相当于近百万元的贷款,每个月可以少还400多元,一年下来可以节省近5000元。

不少与刘小姐、潘先生情况相似的购房者,存量房贷利率已完成了自动转换。

但也有部分银行的房贷客户表示,个人房贷还款金额在利率调整后并无变化,但还款年限有所缩短。银行对此回复称,以9月26日8点后查询的结果为准。

另外,也有部分房贷客户情况较为复杂,他们有点摸不着头脑。针对大家遇到的主要问题,请看答疑解惑。

1 同为LPR基准利率 为何有人4.2%、有人4.3%?

同为执行LPR基准利率,本次利率调整后,有的人利率是4.30%、有的人利率是4.2%,这是为何?

原因是:LPR会随市场利率变化而变动,全国银行间同业拆借中心和人民银行网站一般会在每月20日公布最新的LPR,一年内可能变动多次。

存量个人住房贷款适用的LPR也会变化根据政策规定和合同约定,每年调整一次,通常在每年1月1日或贷款发放日的“对月对日”调整(具体在贷款合同中有约定),调整时适用当时的LPR。

由于每个借款人的LPR调整日期可能不同,当前每笔贷款实际适用的LPR值可能存在差异。

若合同约定的LPR调整日期为“每年1月1日”,那么贷款适用的LPR是2022年12月发布的5年期以上LPR,即4.3%。

若合同约定的LPR调整日期为贷款发放日的“对月对日”,例如贷款发放日为2020年7月3日,LPR就在每年7月3日调整一次,贷款适用的LPR则是2023年6月发布的5年期以上LPR,即4.2%。

2 “二套转首套” 借款人需要怎么操作?

本次存量房贷利率调整为分层操作,区分标准情况和非标准情况两类。所谓标准情况,就是严格符合首套房认定标准,且贷款定价执行LPR加点模式的存量房贷客户,是由银行系统自动调整,不需要本人提出申请。

对于非标准情况,包括贷款发放时不满足首套标准,但当前按照“认房不认贷”算首套的存量客户,则需专门向银行

提出申请。

为了便利借款人的操作,大多数银行都提供线上线下多渠道服务。

不同银行不同地区所需提交的资料也会有所不同,但大多数因为可以直接在手机App提交申请,也很便捷。利率调降申请提交后,银行将对调降申请进行审批。

“预计超过9成符合条件的借款人可在第一时间充分享受政策红利,其他借款人的存量房贷利率也将在10月底前完成调整。”人民银行货币政策司长邹澜近日表示。

3 固定利率贷款 能享受这波利率调整吗?

2019年10月8日LPR正式改革,一部分人选择转为LPR浮动利率,一部分人选择保留固定利率。

看着转了LPR的人利率下降,自己的利率却没有变化,保留固定利率的人着急了。

固定利率如何调整,不同银行的处理方式也相同。

比如,光大银行回应: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。

招商银行则表示,以固定利率(非LPR加点模式)定价的存量贷款,需要先变更为LPR加点模式,再进行调整。

4 错过集中申请期 10月25日后还能申请吗?

对于没赶上利率调整“第一列车”的人而言,10月25日后仍然可以继续申请调整。

多家银行表示,这需要客户前往贷款经办机构申请并提供相关材料,银行在逐笔审批通过后将开展即时调整。

5 利率调低后 还要不要提前还房贷?

降低存量首套住房贷款利率有助于减少借款人房贷利息支出,稳定和扩大住房消费需求,也能有效缓解借款人提前还贷的意向。

同时,“存量房贷下调,你还提前还贷吗”的话题,也冲上了热搜。

“还是会提前还贷,每个月还的利息比本金还多,就想赶紧丢掉房贷这烫手山芋,无贷一身轻,挣的钱落袋为安,心里踏实。”网友小A说。

网友小B则说:“不会提前还贷,手里多留点现金稳妥。”

业内人士认为,借款人既要做短期规划,也要做长期权衡,同时还要对未来几年的资金进行规划,“如果借款人未来几年有一些大额的资金需求,现在就没有必要去提前还贷,等用钱时再去向银行申请,额度、利率很难达到更好的水平。”

“调整后,房贷利率已处于低位,建议购房者合理运用好存量房贷利率调整政策,做好资金规划,进行稳定偿还房贷的操作。”易居研究院研究总监严跃进建议。

据重庆房市、上游新闻等

相关

存量房贷利率下调 哪些细节要留意?

9月25日起,银行将开始下调存量首套住房商业性个人住房贷款利率水平。此次存量房贷利率调整,主要针对的是首套房。

具体操作相当灵活

例如,存量首套住房利率加点比较高的购房者,将会获得存量房贷利率下调的机会。假如当时购房者的LPR加点比较小,那么享受优惠的空间也会比较低了。

例如,受益于“认房不认贷”政策,从二套房转为首套房的购房者,也可以从中获益。此外,对过去拥有多套房产的人,如果把多余房产出售后,名下只有一套房产,也属于存量房贷利率调整的受益对象。

满足上述条件的购房者,并非所有人可以享受存量房贷利率的优惠。具体来说,还需要满足贷款发放或者合同签订在今年8月31日之前的要求。同时,需要满足商业性个人住房贷款等条件。

从核心要点分析,购房者的存量房贷利率可以优惠多少,取决于当时房贷贷款的发放时间以及LPR加点的幅度。

例如,以贷款发放时间为例,如果贷款发放时间在2022年5月14日之前,那么将会是相应期限LPR+0BP。如果贷款发放时间在2022年5月15日之后,那么将会是相应期限LPR-20BP。

值得注意的是,符合条件的个人,银行将会主动批量调整,不需要个人去银行申请下调,节省了不少的时间与精力。针对二套转首套、贷款以新换旧以及将固定利率转为浮动利率的个人,则需要提交申请。

虽然此次政策措施未必覆盖到所有的购房者,但符合条件的人有很多,存量房贷利率下调还是让不少人受益。对存量房贷购房者来说,最直接的影响,莫过于节省了一定的开支成本,并有望把节省的开支成本转化为消费或投资的动力。

银行业受影响有限

存量房贷利率的下调,对银行业来说,主要是担心存量房贷利率的集中下调,或会对银行利润构成或多或少的影响。

不过,从近期的LPR调整动作来看,却出现了一些微妙的变化。例如,继之前LPR一年期利率年内下调两次之后,9月一年期利率则保持不变。5年期以上利率继续维持不变。9月20日的数据显示,一年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%。

5年期以上的LPR利率继续按兵不动,一方面为银行下调存量房贷利率提供灵活的调整空间,另一方面是稳住银行的净息差水平。除了9月LPR维持不变之外,近期央行降准,也为市场释放出一定的流动性补充,为银行开展业务创造出更多有利的条件。

存量房贷利率下调,但也有一系列的措施进行对冲,对银行业来说,整体冲击影响比较有限。反映到资本市场上,银行板块似乎有逐渐企稳的迹象,一旦净息差出现触底回升的走势,那么银行股的估值修复意愿也会明显提升。

据金融界