

涉及约4000万借款人,平均减负约0.8个百分点——

存量房贷利率调整 带来哪些实惠

9月7日,中国农业银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行等金融机构相继发布公告,就存量首套住房贷款利率调整范围、调整规则、服务渠道及时间等进行了明确。

此前,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(以下简称《通知》),引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债,降低存量首套住房贷款利率。此次存量房贷利率调整的目的是什么?将会给借款人带来哪些实惠?如何能够申请利率调整?记者进行了采访。

根据两部门发布的《通知》,自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,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。同时,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平。

记者了解到,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。

《通知》明确,新发放贷款的利率水平由金融机构与借

降低住房消费负担,提升居民消费能力

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。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

数据显示,截至6月末,我国个人住房贷款余额38.6万亿元。有业内人士估算,全国有近1亿个首套房存量贷款合同,而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户,涉及

调整的贷款规模可能达25万亿元。利率调整后,这些借款人的财务负担会有明显下降,平均降幅约为0.8个百分点。

“这将有助于降低住房消费负担,进而增加居民消费和投资能力。”招联首席研究员董希淼告诉记者,根据有关测算,此次存量首套房贷利率调整,平均降幅大约为80个基点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设房贷利率降至4.3%,可节约借款人还款支出每年超过5000元。

尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本

“首套房怎样认定”“公积金贷款是否可以调整”“提前还贷了,还能享受利率下调吗”……此次存量房贷利率调整政策发布后,受到社会各界的广泛关注,一些借款人迫切希望了解自己的房贷能否享受到利率下调的优惠政策。

记者了解到,在政策适用范围上,本次“首套房”包括两类情况:一是原贷款发放时满足所在城市首套住房标准的房贷;二是借款人当前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商业性个人住房贷款。

近期,北京、上海等多个城市宣布执行“认房不认贷”政策。一些借款人的房屋原本被认定为“二套房”,现在可能被认定为“首套房”。如何理解“借款人当前实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准”?

董希淼解释说,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房贷款利率办理。此后,家庭也没有新购住房,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。

在贷款类型上,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;工商银行也表示,公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分不在调整范围之内,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。

对于已申请提前还贷的借款人,银行按照“应调尽调”原则,最大限度让借款人享受到实惠。“对提前还贷的客户,只要还未结清贷款,凡是符合条件的,都可进行利率下调。”中国建设银行住房金融与个人信贷部工作人员隋云飞说,对于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,也可以纳入此次调整范围。

《通知》要求,各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本。

董希淼表示,之所以将申请日期定为9月25日起,是为了给银行留足时间,可以进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作,以及向借款人公布办理流程 and 需要准备的申请材料。

目前,各家商业银行都在积极准备,确保9月25日起接受客户调整申请。“建设银行内部正在加紧准备工作,力

利率调整对借款人有利 也可在一定程度上缓解提前还贷现象

近年来,我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。

7月24日,中共中央政治局召开会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

此次两部门发布的《通知》,是为了引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债,规范住房信贷市场秩序,更好满足刚性和改善性住房需求。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表

示,存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。

中国人民银行、金融监管总局表示,将密切关注市场动态,引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商,有序降低存量住房贷款利率,维护好市场竞争秩序。

(吴秋余)
据《人民日报》

