

## 财眼

# 多家商业银行回应存量房贷利率调整细节 “认房不认贷”后 部分“二套房”也可享受利率调整优惠

关于降低存量首套房贷利率的通知发布后,利率怎么降、降多少?如何享受优惠利率?已支付的高于调整后利率水平的房贷利息可否要求返还?近日,建设银行、工商银行、中国银行、光大银行、农业银行纷纷通过问答形式,就公众关心的问题作出官方回答。

■新快报记者 范昊怡

## 1 哪些房贷可以调整利率? 公积金贷款不在调整范围内

各家银行均表示,本次存量房贷利率调整的对象为,存量首套住房商业性个人住房贷款。具体包括2023年8月31日前已发放的和已签订合同但未发放的首套住房贷款,或实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准的住房贷款。

个人商业用房(含商住两用房)等非住宅型房屋贷款不在调整范围之内。公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分也不在调整范围之内。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。

## 2 利率能降到多少? 在LPR基础上加减点确定

通知明确,调整后的房贷利率水平不低于该笔贷款发放时房屋所在城市同期限(按原借款合同期限)的首套房贷利率政策下限。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。

建设银行和中国银行均表示,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。

假设小王现在的贷款利率为5.1%、LPR为4.2%,那小王的贷款利率就是按LPR+90个基点确定的,也就是4.2%+0.9%。按有关规则,假设小王的存量首套住房贷款利率下调后执行的水平为LPR+10个基点,那本次您的利率就会下调80个基点,也就是小王的贷款利率会从现在的5.1%,调整到4.3%。

房贷利率是固定利率,能否调整?光大银行表示,固定利率客户可以向该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。

## 3 首套房怎么认定? 根据当前实际住房情况而定

贷款发放时适用二套房贷款政策的,现在能否调整?

工商银行明确表示,在2023年8月前发放,按二套房贷利率政策办理的,而按贷款人当前所在城市政策初步判断可按首套房贷政策执行的,符合存量房贷利率调整条件。

建设银行举例说明,如果借款人贷款购买该套住房时,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利率办理,但目前所在地区执行“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,需要借款人提供相应的证明材料。

中国银行也表示,要根据当前的实际住房情况而定,具体认定标准根据当地政府公布的认定政策执行。

## 4 调整方式如何选? 银行首选变更合同利率

存量首套住房贷款调整方式有两种:一是变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,二是由银行新发放贷款置换存量贷款。

工商银行和农业银行均表示,对借款人而言,两种方式的调整结果无明显区别,不过考虑到操作的便利性,将主要采取变更合同利率方式。

## 5 贷款预期能否申请调整? 需先还清拖欠贷款

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。

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,原则上在还清本息后可以调整。具体情况可咨询贷款经办机构。”

## 6 通知前的房贷利息可否返还? 调整不溯及既往

对于此次通知前已支付的高于调整后利率水平的房贷利息,可否要求

返还?工商银行明确表示,暂不支持,此次存量房贷利率调整不溯及既往。

## 税延养老保险试点业务 与个人养老金衔接启动 两者交费超限额可申请退费

新快报讯 记者林广豪报道 9月5日,国家金融监管总局官网发布《关于个人税收递延型商业养老保险试点与个人养老金衔接有关事项的通知》(下称《通知》),决定开展个人税收递延型商业养老保险(下称“税延养老”)试点与个人养老金衔接工作,原则上于2023年底前完成各项工作。自2023年9月1日起,试点公司停止向新客户销售个税递延型养老保险产品。

所谓税延养老,是可以享受税收政策的养老保险,投保人所缴纳的保费可以在税前扣除,等到将来领取保险金时再缴纳个人所得税。2018年5月起,税延养老在上海、福建省和苏州工业园区开始试点。原银保监会披露,截至2021年10月底,共有23家保险公司参与税延养老试点,累计实现保费收入近6亿元,参保人数超过5万人。

去年11月,个人养老金制度启动实施。由于其与税延养老的每年12000元的免税额度是共享的,关于两者的衔接问题引发关注。近期,有网民在中国政府网反映,税延养老试点地区的群众购买的商业险未能并入个人养老金账户,导致目前每年多缴纳1.2万元养老保险,领取时还要多扣3%的税。

据了解,购买税延养老的消费者可在退休后实现养老金的终身领取或长期领取。《通知》明确,尚未进入养老金领取阶段的投保人可以申请将税延养老保单变更为个人养老金税延养老保单。值得注意的是,此类投保人可以对2022年和2023年两个年度的税延养老缴费和个人养老金资金账户交费进行核对,如当年上述两项交费合计超过12000元的,投保人可以持相关交费证明申请退还税延养老超额部分保费。

《通知》明确,自2023年9月1日起,中国银行保险信息技术管理有限公司关闭税延养老信息平台保险合同新单接口,停止向投保人出具个税递延型养老保险税收扣除凭证。也就是说,上述尚未进入养老金领取的投保人若不申请保单变更,未来将面临无法以税延养老支出进行抵税的情况。

根据《通知》,上述投保人还能在申请保单变更后进行退保。在新增退保情形下,前三个保单年度的现金价值不得低于账户价值的97%、98%和99%。

对于已经处于养老金领取阶段的投保人,不能实现上述保单变更,但可以通过保单批单的方式在税延养老合同中增加一次性领取方式,领取金额为税延养老产品积累期终止时的个人账户价值与已领取金额的差额。

## 今年已有45家企业公告退市 A股市场出现主动退市股

新快报讯 记者涂波报道 打造活跃资本市场的背后,少不了持续完善“有进有出”优胜劣汰机制。虽然已经退市,9月4日,2023年A股退市第一股\*ST凯乐再次收到上交所的处罚,因虚构专网通信业务、2016至2020年报存虚假记载,\*ST凯乐数十位时任董事、独董等被上交所予以监管警示。此外,经纬纺机宣布主动退市,成为今年“主动退市第一股”,这在A股市场也是较为少见。

### 今年出现主动退市股

从沪深交易所规则来看,退市主要分为主动退市和强制退市两类。其中强制退市又细分为交易类强制退市、财务类强制退市、规范类强制退市和重大违法类强制退市四类情形。

记者注意到,对于主动退市,经纬纺机的解释是,“由于市场变化,经纬纺机经营面临重大不确定性,可能会对公

司造成重大影响。”因此,主动撤回A股股票在深交所的上市交易,并转而申请在全国中小企业股份转让系统转让。据了解,在A股历史上,只有\*ST二重、\*ST上普两家公司选择主动退市,都是因为公司连续亏损,为了避免强制退市选择了先主动。

据同花顺数据,截至9月5日,今年已有45家企业公告退市,数量已接近去年全年的47家。预计年内退市股数量有望刷新历史纪录。梳理今年退市股,房地产行业以8只退市股占比居前。信披数据显示,今年以来退市摘牌的房企,2022年归母净利润皆为亏损状态,其中ST阳光城、\*ST中天、\*ST蓝光3家企业亏损额均超百亿元。此外,今年还有退市泽达、退市紫晶、计通退属于重大违法强制退市。

### 235家公司年报被出具“非标”

中国人民大学财政金融学院金融

学教授郑志刚认为,主动退市在欧美成熟市场是很常见的现象,本质上是一种市场行为。“一般来说,主动退市有两个主要原因。一方面是当前企业股价长期低迷,不能带来相应的预期的融资收益;另一方面是企业维持上市地位需要付出较高的成本,如果经营出现困难,这项成本也难以负担。”

9月3日,中国证监会首席律师焦津洪在2023中国国际金融年度论坛上表示,今年以来,证监会开展上市公司财务“洗澡”专项整治,对32家公司立案调查,公司治理专项行动圆满收官,发现问题整改率超过95%;强化年报审计监管,235家上市公司年报被出具“非标”意见。焦津洪称,2021至2022年,共办理上市公司财务造假、中介机构违法、债券虚假陈述等案件1200余起,作出处罚决定700余项,罚没款金额70余亿元,市场禁入160余人次。