

存量首套房贷利率下周一启动下调 这类借款人需主动申请

[距离9月25日存量首套住房贷款利率调整仅剩2天,记者了解到,已有多位借款人收到银行发送的存量房贷利率调整短信通知,无需借款人操作即可统一自动调整利率。同时,也有部分借款人的贷款执行固定利率或基准利率定价,或需要进行“二套转首套”,无法跟随批量操作调整,需在9月25日后主动申请调整利率。部分银行表示,该批客户调整期为10月25日。]

■新快报记者 何璐诗 文/图

1 固定利率无法跟随批量调整,但可“一键申请”

“你这种固定房贷利率的属于第二批调整,在10月25日开始调,需要在银行APP上手动申请……”光大银行客户经理告诉记者,大部分房贷客户无需主动申请,将在9月25日自动批量调整,但仍有部分客户需要手动调整。

自9月25日起,各大银行将开放降低存量首套住房贷款利率申请。在2006年购房的郑女士则向记者表示,自己当时房贷利率打7折,房贷利率4.4%,在2020年是没有选择转换LPR,如今并没有收到银行通知下调利率,“当年我想着利率已是7折,LPR可升可降,就选了固定利率,但到

现在都没收到银行通知下调……”

光大银行客户经理表示:“此类客户并不属于首批存量房贷调整的范围内,可以从9月25日起自行在手机银行先将贷款转为‘跟随LPR浮动’,再申请下调房贷利率,最快可以10月25日执行下调。”记者了解到,目前部分银行可以直接“一键申请”,例如工商银行只需在APP上进入“存量房贷利率调整”,便可一步到位申请,无需提交任何证明文件。

对于自动批量调整的客户,目前已有多家银行陆续为符合要求的借款人发送存量房贷利率调整短信通知。工

行向客户批量发送的短信通知显示:“根据人行、国家金融监督管理总局降低存量首套住房贷款利率通知及工行相关公告,您名下满足条件房贷将于2023年9月25日自动调整,完成后将短信告知结果,您可在手机银行‘存量房贷利率调整’栏目查询调整情况。”

在2021年购房的陈女士告诉记者,已收到招商银行的短信提醒,自9月25日起,其房贷利率将由LPR+125BP调整至LPR+0BP。“我的房贷利率将从5.45%降到4.2%,这样我的总利息能少25万元。”陈女士如是说。

2 “二套转首套”需提供相关佐证材料

此次存量首套住房贷款利率调整政策显示,有两大群体可以享受到降低存量房贷利率的优惠政策。一是本来就是首套房贷的;二是在实施“认房不认贷”后,异地有房但本地只有唯一住房,或二套还清一套的,都可以“二套转首套”,获得利率下调。

对于“二套转首套”的手续,大部分银行均表示借款人需要提交相关证明进行审查。工行官方平台明确,“‘二套转首套’房贷利率调整需要您主动向我行发起申请,我行审核通过后将进行调整。您可在2023年9月25日-10月

22日集中申请期内向我行提出申请,提交符合首套房贷款标准的佐证材料,我行将对调整申请逐笔进行人工审核,并于10月25日对审核通过的业务进行统一批量调整,客户可通过手机银行‘存量房贷利率调整’栏目查询审核结果。”

3 4.2%还是4.3%? 与重定价日有关

按照规定,广州首套存量房贷利率下调的下限是:LPR+0BP,根据部分借款人晒出的信息,此次调整后有的借款人房贷利率降至4.2%,有的则降至4.3%。由于个人房贷利率=LPR+基点,此次存量房贷利率调整,调整的只是所加基点数,并不会对LPR进行调整。因此,在所加基点数都是0bp的情况下,还要考虑LPR的不同。如2022年8月,5年期以上LPR调整为4.3%;2023年6月,5年期以上LPR调整为4.2%。

对此,有银行人士告诉记者,实际下调的利率,与买家当时选择“重定价日”有关。“每个借款人的重定价日不同,若重定价日为年初,由于4.3%到

4.2%的LPR调整发生在今年6月,那么重定价日还没有到,借款人的LPR是按照之前4.3%的基数来算,而不是目前的LPR 4.2%。当到了‘重定价日’,房贷利率将自动下调为最新的4.2%。

从合同来看,合同约定日期在1月1日更新的,本次只能降到4.3%,后续至年底LPR不再变更的前提下,将会在明年1月1日降到4.2%;合同约定是放款对应日更新的,且放款对应日在6月21日至9月25日之间的,本次能下调至4.2%。”

值得关注的是,4.2%并非目前可调整的最低下限。存量房贷按照2019年10月7日(含当日)之前、2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当

日)、2022年5月15日(含当日)之后的时间段,分为三种情形分别作出调整细则。易居研究院研究总监严跃进指出,2022年5月后买房的,其利率重新定价规则从“LPR+高基点”调整为“LPR-20基点”。按照现在的规则,其利率最低可以做到4.2%-0.2%=4.0%。

本次存量房贷利率调整的是加点部分,不涉及LPR取值调整,但有业内人士认为,不排除今年进一步调整LPR基点。广州资深按揭贷款专家、大源按揭总经理郑大源表示:“虽然目前放松区域限购等多个利好楼市政策已出台,但具体要看效果,如果市场情况未如理想,可能会继续向楼市定向减优惠值。”

Q&A

Q:房贷是LPR改革(2019年10月8日)前办理的,利率能降多少?

A:自2019年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。同时自2020年3月1日起,金融机构已与贷款客户协商,将之前存量房贷原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成。

案例:因房贷利率每年重定价一次,利率重定价日定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。对于小张调整后的具体LPR值,与小张贷款重定价日相关。今年6月20日发布的5年期以上LPR由4.3%下调至4.2%,如小张的房贷重定价日在2023年6月20日(含)之前,则调整后小张的房贷利率为4.3%;如小张重定价日为2023年6月20日(不含)之后且在利率调整前已重定价,则调整后小张的房贷利率为4.2%。

Q:房贷是LPR改革(2019年10月8日)后新发放的,利率能降多少?

A: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。

案例:小赵在2020年6月签订首套个人住房借款合同,期限20年,发放时利率是LPR加105个基点,小赵所在城市北京“因城施策”,首套房贷利率政策下限为LPR加55个基点。这次利率调整最多可降50个基点,降到签订合同时北京首套房贷利率政策下限,即LPR加55个基点。

Q:我的房贷是2022年5月14日后新发放的,利率能降多少?

A:2022年5月15日,全国首套房贷利率政策下限调整为LPR减20个基点,部分城市利率政策下限依然采取LPR加点方式。

案例:小刘在2022年6月签订首套个人住房借款合同,期限20年,发放时利率是LPR加30个基点,假设小刘所在城市首套房贷利率与全国下限一致,贷款利率将调整到LPR减20个基点,可下降50个基点。



扫码了解广州楼市最前沿动态

