

存量房贷利率调整 房主还需耐心等等

近日，在央行关于下半年工作会议的主要部署中，“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”的提法再次被市场热议，尤其是对于广大存量房业主来说，对此政策的落地更是翘首以盼。8月8日，记者分别咨询了我市多家银行，得到的回复都是目前暂未收到关于存量住房贷款利率调整的相关通知，还需等待具体的政策文件。

□潍坊日报社全媒体记者 窦圆娜

市民 对存量住房贷款利率调整翘首以盼

“最近我每天都在关注存量住房贷款利率调整的新闻，太渴望下调利率了，每个月3000多元的房贷加上家庭开支，压力实在是太大了，房贷利率降一点，压力就能减轻一些。”8月8日，奎文区的刘先生对记者说，此前，他咨询过贷款的银行，并没有收到期待中的好消息。

“我刚买房的时候贷款利率大约是5.2%，这些年随着LPR的调整，贷款利率下调了一些，但压力依旧很大，现在就盼着银

行能早点出台存量住房贷款利率下调的相关实施细则，让我们早点享受到这份政策‘红利’。”刘先生说。

家住高新区的孙先生之前为了节省房贷利息，减轻房贷压力，选择提前还了一部分贷款，今年他原本计划再提前还10万元，但看到个人存量住房贷款利率调整的消息后，他决定暂缓提前还贷的计划。“我准备观望一下，调整之后如果房贷降得多，我就再选择每月还款。”孙先生说。

银行 落地还需等待出台具体政策文件

8月8日，记者以市民身份分别咨询了光大银行潍坊分行、浦发银行潍坊分行、中国民生银行潍坊分行、华夏银行潍坊奎文支行、兴业银行潍坊分行、北京银行潍坊分行等多家银行，得到的答复均为暂时没有接到存量住房贷款利率调整的正式通知或政策文件。

“存量住房贷款利率调整要落地，需要出台具体的政策，如果后期相关政策出台了，我们肯定会第一时间通过短信或者电话通知客户的。”光大银行潍坊分行工作人员说。

“每家银行都需要新的利率政策出台之后才能落实执行，我们目前还没收到相关的政策通知，后期如果下发了新的利率政策，我们肯定会严格执行的。”中国民生银行潍坊分行工作人员表示，他们也关注到了关于存量住房贷款利率调整的新闻，作为一种趋势，落实执行可能只是时间的问题。

此前有媒体报道，兴业银行广州分行针对

部分存量按揭客户给予1年期的利率优惠券。记者从兴业银行潍坊分行了解到，潍坊暂时还没有收到相关政策。

随后，记者就“存量住房贷款利率是否可申请调整？”这一问题咨询中国农业银行网上人工客服，得到的回复是：“我行已经关注到相关报道，目前暂未收到有关调整的政策文件。后续，我行将持续关注相关政策动态，并根据相关要求做好金融服务。”

对于上述问题，中国工商银行APP人工客服回应称：“我行已关注到市场有关存量住房贷款利率调整的新闻报道，但是目前尚未接到有关部门的正式通知。我行将积极与监管部门做好沟通对接，如有正式要求或方案，我行将第一时间跟进并做好贯彻落实，您可以关注我行官方网站、公众号等，或定期咨询您的客户经理和贷款经办行获取最新信息。”

业内人士 商业银行在落地过程中需要央行指导定调

存量住房贷款利率会下调吗？

实际上，几年前曾有过存量住房贷款利率调整的先例。2008年10月，中国人民银行曾发布《中国人民银行关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍。2009年，多家银行陆续推出利率优惠政策和“按转揭”业务，基准利率调整后在4%左右。据不完全统计，符合信用要求成为当时客户享受优惠政策的普遍申请条件，此外，满足贷款余额要求和房屋情况也成为部分银行申请优惠的必要条件。

今年3月，由于客户集中提前还款，银行压力过大，兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予了短期优惠活动。因额度有限，优惠活动时间一共持续了10天左右。

业内人士表示，在存量住房贷款利率方面，从早先的“支持鼓励”到现在的“指导调整”，此类表述的转变，意味着政策改革或已进入实操层面。同时，商业银行在落地过程中可能存在困惑，需要央行来指导定调。

“调整存量住房贷款利率是房地产领域非常重大的一件事。不仅有助于减少房贷违约的风险，还能为存量购房客户减少利息，实现真正意义上的减负。”该业内人士表示。

如何通过保险 降低洪灾损失

保险被视作风险“减震器”。面对洪涝灾害，怎样通过保险降低损失？房屋、地下室被淹，保险管不管？

●人身险理赔要注意什么？

自然灾害当前，人身安全为首。目前市面上的寿险、个人意外伤害险、个人意外医疗险、重疾险等绝大部分人身险产品，其保险责任均包含洪灾受损责任。

如果已购买人身保险，且在保险期限内，一般情况下，因暴雨造成身故或伤残，意外险可以赔；不幸身故或全残，寿险可以赔；因暴雨导致住院治疗，意外医疗险可以报销医疗费用；如因暴雨导致疾病发生，并且达到了重疾险的理赔标准，重疾险可以赔。

但遇到上述状况，要特别注意报案时效。保险合同中通常规定，保险标的遭到损毁或发生保险事故时，投保人、被保险人、受益人及他们的委托代理人应当尽快通知保险公司，否则由此造成的损失由受益人自行承担。一般情况下，投保人应在保险事故发生后10日内通知保险公司。但由于各险种理赔时效不尽相同，也有例外情况，所以要根据保险合同规定及时报案。

需要提醒的是，还有一些情况不属于受理范围。对外经济贸易大学教授、保险学院院长助理王国军表示，被保险人本身有疾病的，不属于保险责任范围，比如因看到洪水导致的心脏病发作等。

●房屋、地下室被淹，家财险能赔吗？

家庭财产保险是个人和家庭投保的最主要险种。凡存放、坐落在保险单列明的地址，属于被保险人自有的家庭财产，都可以向保险人投保家庭财产保险。出现房屋被淹、漏水、地下室被淹、室内财产受损的情况，哪些属于家财险可承保范围？

作为对家庭财产提供保障的产品，家财险可保房屋主体、房屋装修及家用电器、家具等部分室内财产等。通常涉及火灾爆炸、空中运行物体坠落、外界物体倒塌及自然灾害等情况，其中就包括暴雨。

对于室内财产的可承保范围，保险业内人士表示，主要可以承保家用电器、家具等可以鉴定的物品，无法鉴定价值的物品，比如有些邮票、书画、珠宝等，不在承保范围内。

此外，与室内连接的、可鉴定价值物品也在承保范围内，比如与室内相连的空调外机、太阳能热水器等。

同时，家财险对于房屋也有一定要求，仅承保被保险人拥有合法产权的、房屋结构为钢混或砖混且用于自住的商品房，不承保生产经营的房屋。私自搭建、非法占用的财产也不在承保范围内。

对于地下室被淹的情况，保险业内人士指出，地下室是最具争议的财产。主流观点认为，一般地下室不单独销售，所以属于房屋财产。但也有一些家财险在条款中添加约定，地下室或独立于居民楼之外的房屋不属于标的。因此，对于地下室财产，一般根据条款约定来定。

本报综合