

关于存量房贷利率调整 您关心的问题有答案了

“符合什么情况可以调整存量房贷利率”“怎样算是首套房”“房贷利率能调整多少”……自8月31日中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《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》)以来,广大存量房业主便时刻关注着相关问题。近日,中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、光大银行分别就公众关心的相关问题进行了相应解答,记者对部分问题进行了整理。

● 什么样的个人住房贷款可以调整利率?

中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、光大银行均表示,同时满足以下条件的个人住房贷款可以进行调整:一是属于商业性个人住房贷款;二是2023年8月31日前已经发放的或者已签订合同但未发放;三是贷款发放时执行首套住房贷款利率政策,或者您的实际住房情况符合所在城市首套房标准的;四是贷款发放利率高于贷款发放时点所在城市房贷利率政策下限。

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。

同时,建设银行在解答中称,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。

● 我的贷款当前为公积金贷款或公积金组合贷,能否申请存量房贷利率调整?

工商银行表示,本次存量房贷利率调整只针对存量商业性个人住房贷款,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。

● 业务为固定利率的,可以调整吗?

光大银行表示,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。

● 如何确认我的房贷是否是首套房贷款?

中国银行表示,可以在查阅贷款办理时,根据提供的房屋套数等相关证明材料,确认当时办理房贷是否为首套房贷款。

● 如果贷款发放时适用二套房贷款政策的,现在能否调整?

中国银行表示,这要根据当前的实际住房情况而定。如果当前实际住房情况已符合所在城市的首套房标准,并能够提供房屋套数等相关证明材料,则可以进行调整。具体认定标准根据当地政府公布的认定政策执行。

● 办理贷款时不是首套房的,是否可以下调?

农业银行表示,按《通知》要求,如当前实际住房情况符合所在城市首套房标准的,也可纳入调整范围。

● 我在工行某支行有一笔个人住房贷款还未结清,是按二套房贷款利率政策办理的,按当前我所在城市政策仍按二套房贷款利率政策执行,请问是否符合调整条件?

工商银行表示,该笔贷款不符合调整范围。为了支持刚性住房需求,此次只降低存量首套房贷利率,二套房贷款不在本次调整范围内。如后续您所在的城市更新相关“认房”“认贷”政策,可按最新政策要求提交利率调整申请。

● 办贷款时不是首套房贷,如何确认现在是不是?

建设银行表示,这个取决于当前实际住房情况是否已经符合您办贷款的城市首套房标准。如已符合,可以认定为首套房贷。

例如,如果您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,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,需要您提供相应的证明材料。如果您仍无法确认自己是否符合首套房标准,您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,需要您归还积欠本息后再申请调整。具体以工行后续公告为准,如有异议可联系贷款经办行。

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,您可咨询贷款经办机构。

光大银行表示,符合调整范围但目前有逾期的首套房贷业务,原则上在还清逾期本息后可以调整。具体情况您可咨询贷款经办机构。

● 符合条件的存量房贷利率,能下调多少?

中国银行表示,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(按原贷款合同期限)的首套房贷款利率政策下限。

目前,房贷利率是在LPR(贷款市场报价利率)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。例如目前LPR是4.2%,您的贷款按加80个点执行,则您现在实际贷款利率为5%(4.2%+0.8%),如果您贷款发放时房屋所在城市首套房贷款利率政策下限为LPR+10个点,则您存量贷款调整后不得低于LPR+10个点,调整后您的贷款利率最低为4.3%(4.2%+0.1%)。

建设银行表示,目前,房贷利率是在LPR(贷款市场报价利率)基础上加减点确定的。按照人民银行通知,本次调整后的贷款利率水平,在LPR上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套房商业性个人住房贷款利率政策下限。因此,本次调整不涉及LPR,主要是调整加减点。

例如,假设您现在的贷款利率为5.1%、LPR为4.2%,那您的贷款利率就是按LPR+90个点确定的,也就是4.2%+0.9%。若按有关规则,假设您的存量首套房贷款利率下调后执行的水平为LPR+10个点,那本次您的利率就会下调80个点(即90个点-10个点),也就是您的贷款利率会从现在的5.1%,调整到4.3%。

建行会在上述政策空间内,充分考虑百姓诉求,保障客户权益,进行调整,具体请以建行后续公告为准。

● 如何查询贷款发放时的首套房贷款利率政策下限?

中国银行表示,首套房贷款利率政策下限人民银行已公布,请查询您所在城市人民银行省级分行官方网站相关公示。

建设银行、光大银行均表示,利率政策下限是指当地人民银行官方公示的首套房贷款利率政策下限。您可以通过人民银行各省级分行官方网站查询。

● 对于此次《通知》发布前已经支付的高于调整后利率水平的房贷利息可否要求返还?

工商银行表示,暂不支持。此次存量房贷利率调整不溯及既往。

● 已办理提前还款的,是否可以下调?

农业银行表示,区分两种情况:一是已完成提前还款扣款操作的,不再进行利率调整,如有剩余本金尚未归还的,凡是符合《通知》条件的,可进行利率下调。二是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《通知》条件的,纳入此次调整范围。

● 通过新发放贷款置换和协商变更合同利率具体是指什么?有什么区别?

工商银行表示,新发放贷款置换是指由原贷款承贷银行新发放一笔贷款,借款人使用这笔贷款置换存量首套房贷。协商变更合同利率是指由借贷双方通过签订补充协议等方式,协商降低借款合同约定的利率水平。对于借款人而言,由于已经明确调整后的利率水平需符合原贷款发放时的当地房贷利率政策下限,这两种方式调整的结果无明显区别。考虑到您操作的便利性,工行主要采取变更合同利率方式,具体以工行后续公告为准。

农业银行表示,协商变更合同约定利率方式是指银行对符合存量首套房标准的贷款,通过协商的方式调整借款合同约定的利率水平。新发放贷款置换方式是指由借款人向银行贷款经办机构重新申请一笔贷款,以置换原贷款。按《通知》要求,调整后的房贷利率不得低于原贷款发放时所在城市首套房商业性个人住房贷款利率政策下限,两种方式调整后的利率定价水平一致。为便利您的操作,农行主要采取协商变更合同约定利率方式办理。

● 何时能执行新的贷款利率?

中国银行表示,在调整完成后的次日将按照降低后的贷款利率执行。

● 调整存量房贷利率需要提供哪些材料?

中国银行表示,首套房贷款客户无需提供相关材料,二套房贷款客户需提供当前实际住房情况符合当地首套房标准的证明材料,比如当地房屋管理部门出具的房屋套数查询证明等,具体流程及所需材料将及时通过中行官方网站、官方微信公众号等渠道另行公告。

● 什么时候可以办理存量房贷利率调整?

中国银行、中国农业银行、工商银行、建设银行、光大银行均表示,凡是符合《通知》条件的客户,将于2023年9月25日起接受客户调整申请,具体事宜会及时通过各家银行的官方网站、手机银行、官方微信公众号、营业网点等渠道另行公告。市民可以选择线上线下渠道办理存量房贷利率调整。

□ 潍坊日报社全媒体记者
窦圆娜 整理