

□潍坊日报社全媒体记者 窦圆娜

A. 预计调整后每月能少还几百元房贷

2022年初开始还房贷的王女士告诉记者,她从银行贷款69万元,共贷了30年。贷款刚下来的时候,房贷利率是5.15%,后来经过一次调整,房贷利率变为4.8%,每月还款3650元。“如果这次房贷利率调整能降到4.2%的话,我自己算了下,每个月能少还280元左右。”王女士表示,她咨询过办贷款的银行,被告知到时候银行会批量办理,她现在就等着房贷利率下调。

与王女士相比,2021年在高新区买了首套房的刘先生,盼着房贷利率调整的意愿更强烈,毕竟5.0%的房贷利率早就让他对“低利率”羡慕已久。“我一共贷了87万元,刚开始的房贷利率是5.2%,经过两次调整后,现在是5.0%,每个月需

要还4676元,每个月的工资基本上就用来还房贷了。”刘先生说,他看了银行发布的调整公告,按照调整规则,他属于2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款的情况,房贷利率最低可调整至全国首套房贷利率政策下限。

“我如果能够调到4.2%,这样我每月能少还400多元,整体的利息也会少很多,这项利好政策将给我减轻不少负担。”刘先生说,他已经咨询过银行,像他这种符合首套存量房贷的客户,属于银行调整的第一批,等正式调整后,银行会自动将房贷利率进行下调,不需要再跑银行办理,非常方便。

B. 利率调整按贷款发放时间进行划分

根据各家银行发布的调整规则,银行对符合要求的存量房贷利率调整,按照贷款发放时间进行了划分。

2019年10月8日(不含当日)前发放、已按中国人民银行公告[2019]第30号要求转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的浮动利率贷款,最低可调整至相应期限LPR不加点,原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限转换为LPR加点的,按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款,最低可调整至全国首套房贷利率政策下限,即相应期限LPR不加点,原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于LPR的,按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

2022年5月14日(不含当日)

后发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款,最低可调整至全国首套房贷利率政策下限,即相应期限LPR-20BP,原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于LPR-20BP的,按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

贷款发放时执行利率已为所在城市首套房贷利率政策下限的贷款,或2022年5月14日(含当日)前发放、当前执行LPR浮动利率定价且利率不高于LPR的贷款,或2022年5月14日(不含当日)后发放执行利率不高于LPR-20BP的贷款,或当前按所在城市最新政策仍属于二套房贷利率标准的贷款,均不进行利率调整。

在记者采访过程中,我市多家银行的工作人员表示,他们基本会按照银行公布的调整规则进行调整,后期也可能会根据潍坊的情况对一些调整细节进行规定,到时候以银行的通知为准。

C. 除特殊情况外,由银行集中批量调整

对于市民关心的办理程序问题,多家银行表示,对于符合原贷款发放时执行所在城市首套房贷利率政策且当前为LPR定价的浮动利率存量房贷,银行将自9月25日起采取集中调整或是批量调整的方式,无需客户申请。利率调整成功后,客户可通过各家银行的手机银行等相关渠道查询调整进度、调整结果及还款计划等。

记者从我市多家银行了解到,符合存量首套房贷的客户,本次房贷利率调整后,银行会自动进行调整,至于利率能下调到多少,有的银行表示符合条件的首套存量房贷利率可下调至4.2%-4.3%,同时也有的银行表示由于借款人选择的LPR调整日期不同,当前每笔贷款实际适用的LPR值可能存在差异,具体能下调至多少,需要等9月25日正式调整之后,客户通过手机银行等方式进行查询。

对于“二套转首套”、当前执行固定利率或基准利率定价、不良贷款归还积欠本息的房贷客户,则

需要向银行提出申请,银行审核通过后才能调整。例如工商银行“二套转首套”房贷利率调整需要客户主动向工商银行发起申请,银行审核通过后进行调整。客户可在9月25日至10月22日集中申请期内向工商银行提出申请,提交符合首套房贷标准的佐证材料,银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;“二套转首套”、逾期贷款归还积欠本息及当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷客户,可于9月25日起向中信银行提出申请,中信银行将对审核通过的业务进行利率调整,调整后于当日起按新的利率水平执行,此前利息均按原合同利率水平计算。

同时,对于当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷,客户需向银行主动申请利率调整,先按照中国人民银行公告[2019]第30号相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款,经银行审核符合条件后,再按调整规则调整贷款利率。

D.

若对调整有异议

注意各行处理时间

“我不想再改变我的房贷利率,如何申请?”对此,多家银行对异议处理也进行了规定。

存量房贷利率调整后,中国银行将通过短信告知利率调整结果。如对利率调整事宜存在异议,可在利率调整后一个月内联系贷款经办机构进行回调。

农业银行批量下调后,如不接受调整的,客户可于调整7日内联系贷款经办机构申请撤销。

存量房贷利率调整后,工商银行将通过短信告知客户利率调整结果,客户可在手机银行“存量房贷利率调整”栏目查询利率调整结果,也可通过手机银行或网上银行“贷款-我的贷款”栏目查询调整后贷款利率及还款计划。如对利率调整事宜存有异议,可在利率调整后一年内联系贷款服务行。“二套转首套”利率调整申请需工商银行逐笔审核,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。对审核不通过的,工商银行将通过短信告知客户,如对审核结果存有异议,可联系贷款服务行,并可按要求重新提交申请。

存量房贷利率调整后,中信银行将通过短信告知客户利率调整结果,客户也可通过手机银行“借钱-我的借款”栏目查询调整后贷款利率及还款计划。如对利率调整事宜存有异议,可在利率调整后联系贷款服务行。“二套转首套”利率调整申请需中信银行逐笔审核。对审核不通过的,中信银行将告知客户。如对审核结果存有异议,可按要求重新提交申请。

同时,各家银行还特别提示,本次存量房贷利率调整不收取任何费用。同时,工商银行、中信银行、交通银行等银行称本次存量房贷利率调整不支持跨行置换。

多家银行回应 潍坊存量首套住房贷款利率即将调整

