

# “二套转首套”房贷利率下调

□潍坊日报社全媒体记者 窦圆娜

“向银行递交材料之后，银行存量房贷‘二套转首套’利率调整很快就批下来了，房贷利率从之前的5.0%降到了4.2%。”10月31日，高新区的刘先生表示，看到房贷利率调整之后，他一直悬着的心终于放了下来。从10月25日开始，各大银行存量房贷“二套转首套”的利率陆续进行调整，不少在前期提交了申请的借款人，已经享受到了房贷利率下调的“实惠”。

刘先生告诉记者，2013年他在奎文区贷款购买了人生中的第一套房子，虽然是小户型但足够自己一个人住。后来结婚有了孩子，老人也搬过来一起住，房子就有点住不开，他又在高新区买了一套大户型的房子。

“在高新区买房的时候，因为第一套的房贷还没还完，所以是按照二套房办理的房贷手续，最初的房贷利率是5.3%左右。两套房子的房贷每月加起来近6000元。”刘先生坦言，前些年供两套房子的时候，压力特别大，为了减轻点还款压力，他便攒钱，终于在去年将第一套房子的房贷提前还上了。

看到房贷利率下调的政策后，刘先生赶紧和银行进行了联系，得知像他这种属于“二套转首套”的情况，需要先递交相关申请材料，银行审批通过后才能享受政策。在银行工作人员的指导下，他从网上递交了材料，由于不确定

最后的审批结果如何，刘先生一直处在忐忑中，直到10月26日看到手机银行上房贷利率变为了4.2%，他才松了一口气。“我每月的还款日在10月25日之前，所以10月暂时还是按照调整前的房贷利率进行还款，等到了11月的还款日就可以按照调整后的房贷利率还款了。”刘先生说看到调整结果的那一刻，有种梦想成真的感觉。

根据此前各家银行发布的相关公告，符合“二套转首套”标准的存量房贷，以及采用固定利率或人民银行基准利率定价贷款的客户，则需要借款人提供证明材料、经银行认定后才能完成存量房贷利率的调整，递交申请时间以10月22日为界，房贷利率调整的时间会有所不同。

工商银行对于“二套转首套”房贷利率调整，需要客户主动向银行发起申请，其中10月22日前完成的利率调整申请，在10月25日对审核通过的业务进行批量利率调整。

10月25日，建设银行按照前期公告的规则对符合调整范围的存量住房贷款进行统一批量调整，调整后的利率当日立即生效。具体调整范围包括对贷款发放或合同签订时不符合首套住房标准，但当前实际住房情况符合所在城市首套住房标准，且10月22日（含）前借款人提交复核申请并经建行确认符合调整条件。固定利率或采用基

准利率定价的贷款，10月22日（含）前借款人已向建行申请转为采用LPR定价的浮动利率贷款，并与建设银行签订协议。10月25日6:00起，客户可通过建行手机银行APP、“建行智慧个贷”小程序等渠道，点击首页“存量房贷利率调整”，查询利率调整结果。

为方便客户申请办理“二套转首套”申请，农业银行提供线上线下多渠道服务。客户可通过农业银行掌上银行，自助发起首套房认定申请，线上提交身份证明、承诺书、家庭住房套数查询结果或认定证明等材料，并拍照上传。也可线下向贷款经办行提出申请办理并提交材料。在9月25日至10月22日提出申请，农业银行审核认定符合首套房标准的，会在10月25日起进行批量调整。

对于在2023年10月23日以后提交“二套转首套”复核申请或“固定利率/基准利率转为浮动利率”申请的借款人，存量房贷利率何时才能实现下调？

在10月23日（含）后提出申请的，农业银行会在10个工作日内完成认定，经审核符合条件的，及时予以调整。

建设银行对于在10月23日（含）后提交的申请，会在10月25日开始审核，并于确认符合条件后的当日为客户调整，新的利率即日生效。调整成功后，会向客户发送告知短信。

## 金融万象

### 银行可以兑换『π币』？假的

近日，不少网友称通过短视频看到“现在银行营业厅开始审批‘π币’”，以为“π币”可以兑换人民币了。这是真的吗？经核实，该视频发布者把某地为服务中心开设的“π型审批师”集成办窗口，曲解为银行物理网点的柜面窗口。其实，“π型审批师”与网传的“π币”没有任何关系。

“π型审批师”和“π币”分别是什么？

具体来看，“π型审批师”是指至少拥有两个领域专业审批知识，并能将多门知识融会贯通的高级复合型审批人才。当地为落实“一件事一次办”，在市场准入准营领域试点此类人才培养计划，开设综合服务窗口，旨在为群众提供更加便捷高效的审批服务。

“π币”是一种基于区块链技术的虚拟货币，采用独特的挖矿方式和集中化网络架构，是英文Pi Network的简称。其实，已有多地网警发布风险提示，“π币”免费挖矿是倒卖用户个人信息骗取钱财的骗局。

中国银行研究院研究员梁斯表示，炒作“π币”不仅不能一夜暴富，反而可能一夜归零。“π币”等虚拟货币并不关联任何实际资产和生产劳动，缺乏坚实的价值支撑，往往成为投机炒作的工具。此外，虚拟货币还存在一定风险，包括价格波动剧烈风险、信息不对称风险、交易安全风险、监管风险和流动性风险等，比如，货币钱包、交易所等可能面临黑客攻击，导致资金被盗或丢失。

“π币”能兑换人民币的消息也是假的。中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏表示，虚拟货币不是真正的货币。我国货币发行唯一的合法机构是中国人民银行，

“π币”这类虚拟货币不是由中国人民银行发行的，与人民币不存在兑换关系。

目前，我国已禁止投资者参与类似比特币、“π币”等虚拟货币的交易，这类交易容易为洗钱、诈骗等提供土壤，这些非法金融活动不受法律保护。“宣传‘π币’、比特币等虚拟货币交易，甚至用‘推荐返利’等方式引诱用户发展下线，是典型的传销模式，一旦参与，风险很大。”北京京臻律师事务所律师宋刚明认为，披着区块链外衣的虚拟货币诈骗活动扰乱金融秩序，易滋生赌博、传销等违法犯罪活动，涉嫌破坏金融秩序的还将承担刑事责任。任何人投资此类虚拟货币及相关衍生品，由此引发的损失需自行承担。

当前，投资者要高度警惕免费挖矿的虚拟货币投资陷阱，认清其本质和后果，增强防范意识。专家建议做好三个方面工作：一是加强监管。明确监管职责和完善虚拟货币管理规范，严厉打击炒作虚拟货币行为；二是禁止互联网平台为虚拟货币相关业务活动提供网络经营场所、商业展示、营销宣传、付费导流等服务，对诱导“π币”、比特币等虚拟货币投资的信息内容和账号予以查处；三是强化对投资者金融知识宣传普及和引导，提高公众对非法活动的辨识能力，保护消费者的合法权益。

据《经济日报》

