

新利率怎样计算? 最低能到多少? 银行会批量调整吗? 存量房贷利率下调解读来了

■记者 江海

9月1日,我省公布首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。这是继8月31日中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率后的跟进动作,可作为接下来降低存量房贷利率的标准。

那么,存量房贷利率到底怎么降?降多少?什么情况能降?昨日,记者就此采访了相关人士。

针对一些尚不能明确的内容,多家在榕银行表示,具体操作细则即将出台,请市民耐心等待。



扫码查看
更多信息

A 房贷新利率要怎样计算?

“我知道存量房贷利率将降低,也知道降低利率的标准是原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。但是,现在公布的数据我看不懂。”昨日上午,市民徐女士致电本报新闻热线,说出了自己的疑惑。

记者了解到,1日本报刊登的2018年以来福建省各地市首套房贷利率下限情况,也有很多市民表示“看不懂”。

为此,记者请银行人士进行了解。

银行人士表示,根据通知,新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

也就是说,新利率的加点幅度不得低于原贷款发放时的政策下限,而不是有人理解的“新利率不得低于原贷款发放时的利率下限”。

举个例子,市民小李2019年10月8日在福州买了首套房,申请的首套房贷利率为当时的LPR(4.85%)+35BP(BP指基点,一个基点为0.01%),也就是5.2%。

当时实际房贷利率下限是LPR(4.85%),也就是+0BP。

现在,新贷款利率的加点幅度不得低于2019年的政策下限,也就是+0BP。所以,现在小李能享受到的最低利率是今年8月的LPR(4.2%)+0BP=4.2%。

B 存量房贷利率最低能到多少?

了解存量房贷利率下调的计算方法后,就可以计算存量首套房贷利率最低能到多少了。

中国人民银行福建省分行公布的首套商业房贷利率下限,主要分为四个阶段:

2018年1月1日至2019年10月7日,首套房贷利率下限为0.7倍贷款基准利率(2018年1月1日至今,5年以上贷款基准利率为4.9%);

2019年10月8日至2022年5月18日为LPR;

2022年5月19日至2023年1月30日为LPR-20BP;

2023年1月31日至今为LPR-50BP。因此,根据计算方法:

2019年10月8日至2022年5月18日买房的借款人存量首套房贷利率,按照今年8月LPR水平,最低可以降低到LPR,即4.2%;

2022年5月19日至2023年1月30日买房的借款人存量首套房贷利率,按照今年8月LPR水平,最低可以降低到LPR-20BP,即4%;

2023年1月31日至今买房的借款人存量首套房贷利率,按照今年8月LPR水平,最低可以降低到LPR-50BP,即3.7%;

值得注意的是,这是按照央行文件计算出的理论最低水平,目前尚未明确规定置换后利率几何。所以,这还要看各商业银行的方案细则。

C 两类人受益明显 有人能省41万元

存量房贷利率下降,有两类人受益明显。

一类是高利率时期的购房者。市民董先生的首套房贷利率为6.1%(LPR+145BP),即使此后LPR多次下调,目前还是在5.75%的高位。

按照此次存量首套房贷利率的调整办法,如果按照下限计算,董先生的原利率5.75%将降至4.2%。以200万元商业

贷款、20年等额本息还款为例,调整后董先生的月供将从14042元降至12331元,每个月少还1711元,总利息少了41万元。

还有一类是置换人群,这里也包括了购买时不是家庭唯一住房,后期通过交易出售了其他住房,本住房成为家庭唯一住房的情况。根据存量房贷利率调整办法,原二套房贷利率将降至4.2%的首套房贷利率,减负明显。

D 哪些人可以申请下调利率?

那么,哪些人可以申请下调房贷利率呢?

据了解,符合以下三种条件的,可以申请下调房贷利率:

一是发放时即按首套房政策执行的房贷;

二是房屋购买时家庭没有其他住房,但因当地政府“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷利率办理贷款,现在地方政府执行“认房不认贷”政策的;

三是房屋购买时不是家庭唯一住房,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地方政府执行“认房不认贷”政策的。

据了解,存量按揭不仅包括已发放首套个人住房贷款,也包括借款人“实际住房情况符合所在城市首套住房标准”的其他存量。简单来说,不管你买的时候是不是首套,只要目前这套房子属于家庭唯一住房,就属于此次调整范围。而且,买的时候属于二套,但现在是家庭唯一住房的,下调幅度会比较大。

当然,新利率是否能按照下限执行,仍要看各商业银行制定的细则。

E 银行会批量调整利率吗?

这两天,很多市民致电本报询问,怎样申请降低自己的房贷利率。

对此,多家银行工作人员表示,今年8月31日以前已经发放的首套房贷,或者已经签订了合同还没发放的首套房贷,从9月25日起,可以向银行提出申请调整房贷利率。

根据通知,办法有两种:一是市民直接申请调整房贷利率,变更合同约定的住房贷款利率加点幅度;二是市民申请新的房贷,来置换以前利率比较高的房

贷。新发放贷款只能用于偿还存量贷款,并且纳入商业性个人住房贷款管理。

至于只选其中一种方式统一办理,还是提供两种方式让客户选择,以及两种方式具体如何操作,目前各家银行正在加快出台细则。

银行工作人员表示,根据他们了解到的信息,央行鼓励银行采取批量调整的方式降低房贷利率,这样可以大大提高效率,提升客户体验。

F 商业公寓和写字楼等利率不下调

“我2019年在福州市区买了小公寓自住,当时办理了商业贷款,贷款50万元,期限20年,合同利率是5.39%。我现在也能降低利率吗?”市民秦先生来电询问。

记者获悉,根据通知,降低存量首套

住房商业性个人住房贷款利率政策,只针对首套住房,商业公寓、写字楼等不在调整范围内。

此外,首套房用的组合贷,公积金利率不在下调范围内,下调仅针对商业贷款部分。

讲文明树新风 公益广告

用心关爱 呵护成长

加强未成年人思想道德建设

富强民主文明和谐
自由平等公正法治
爱国敬业诚信友善

福州

中共福州市委文明办 宣