

多家银行明确 存量房贷利率调整这么办

哪些房贷能申请下调利率? 利率能下调到多少? 到底怎么操作? ……自两部门发文引导降低存量首套住房贷款利率后,这些问题一直困扰着借款人。多家银行日前发布公告,明确了“操作指南”。



新华社发

问题1:我的城市刚宣布执行“认房不用认贷”,原来按二套房贷利率办的房贷能申请下调利率吗?

答:可以。这次调整范围明确是首套个人住房贷款,但根据近期“认房不用认贷”政策落地情况,各家银行也细化了首套房贷的认定标准。

农行表示,房屋购买时家庭在当地没有其他成套住房,但因当地政府

采取“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷利率标准办理房贷,现在当地政府执行“认房不用认贷”政策的,也在调整范围内。工行表示,房屋购买时不是家庭在当地唯一成套住房,但后期通过交易等方式出售了其

他成套住房,本住房成为家庭在当地唯一成套住房且当地政府执行“认房不用认贷”政策的,也可以申请调整。

也就是说,原来“认房又认贷”政策下的购房者,有机会通过“二套转首套”享受政策利好。

问题2:我的房贷是在房贷利率“换锚”前办的,利率能降多少?

答:工行表示,2019年10月8日(不含当日)前发放、已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后为LPR加点的,按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

一个背景是:2019年10月8日起,新发放的商业性个人住房贷款利率正

式“换锚”,以LPR为定价基准加点形成。存量个人住房贷款定价基准转换也于2020年8月底结束。

如果小张在2019年年初签订了房贷合同,利率是贷款基准利率的1.1倍。转换为LPR定价后,小张的房贷变为LPR加59个基点。假设小张当时所在城市的政策下限与全国保持一致,那这次调整,小张的房贷可以调整为LPR,明明白白可以降低59个基点。

不过,值得注意的是,几家银行都表示,如果你当时的贷款利率低于全国下限,银行将不作调整。

比如,小王在2015年8月1日签订了房贷合同,当时享受了贷款基准利率打九折(下浮10%)的优惠。在“换锚”后,小王的房贷转换为LPR减39个基点。因为小王的房贷利率水平已低于LPR,因此银行将不作调整,小王的房贷仍维持LPR减39个基点。

问题3:以LPR为定价基准发放的房贷利率怎样调整?能下调多少?

答:中国银行表示,2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)发放的,调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限,即相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行;2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)已发放的或已签订合同但未发放的,调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限,即相应期限(原贷款合同期限)LPR减20个基点执行。

这一次,你的房贷利率能降多少,取决于两个关键因素:贷款发放时间,以及所在城市首套房贷利率政策下

限。影响降幅多少的“分水岭”就是2022年5月15日,因为自那日起,全国首套房贷利率政策下限调整为LPR减20个基点。

假设你所在城市的首套房贷利率政策下限与全国下限一致,你当时的贷款利率是LPR加50个基点,那么就会有两种情况。第一种情况,如果贷款是在2022年5月14日或之前发放,这次利率最低能调整到LPR,可下降50个基点;第二种情况,如果贷款是5月15日及以后发放的,最低能调整到LPR减20个基点,可下降70个基点。

另外,对借款人而言,具体能享受到多大幅度的调降,还要看办理贷款时当地的首套房贷利率下限。

拿北京来说,从房贷利率“换锚”伊始,就在全政策下限LPR的基础上“因城施策”加了55个基点。北京市民小刘前几年买首套房时正赶上信贷供给偏紧,利率走高,合同利率签订为LPR加135个基点。这次, he可以和银行协商,最多可降低的加点幅度是80个基点,降到签订合同当年北京首套房贷利率政策下限,即LPR加55个基点。

问题4:如果此前没有选择将房贷利率转换为LPR计价,是不是就无法享受此次下调?

答:不是,还有机会申请转为采用LPR定价的浮动利率贷款。

农行表示,符合首套住房贷款利

率政策,且未以LPR为定价基准的固定利率贷款或参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款客户,需申请

转换为以LPR为定价基准后,再进行利率调整;未申请转换的,将无法办理。

问题5:个人还需要提出申请吗?

答:此次四大行主要采用变更合同约定利率水平的方式,大部分银行将于2023年9月25日起主动进行批量下调,无需客户申请。办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中,银行

不收取任何费用。

但是,如果要采取“新贷款”置换“老贷款”的方式,或者要申请“二套转首套”,那还得向银行提出申请。

如工行表示,“二套转首套”、不良

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2023年9月25日起向该行提出申请。

据新华社

从事虚假投资理财类 电信网络诈骗的 179名犯罪嫌疑人 从老挝被押解回国

新华社北京9月11日电(记者 冯家顺 熊丰)11日下午,随着三架中国民航包机降落在石家庄正定国际机场、郑州新郑国际机场和重庆江北国际机场,164名从事虚假投资理财类电信网络诈骗的犯罪嫌疑人被河北、河南、重庆公安机关从老挝押解回国,加上前期由安徽公安机关押解回国的15名犯罪嫌疑人,此次中老警方开展警务执法合作抓获的179名电信网络诈骗犯罪嫌疑人全部被押解回国,涉及全国13个省(市)的270余起重特大跨境电信网络诈骗案成功告破。

据了解,今年以来,针对虚假投资理财类电信网络诈骗案件发案多、损失大等情况,公安部组织河北、安徽、河南、重庆等地公安机关全面开展案件侦办工作,发现多起涉案金额超百万元的虚假投资理财类电信网络诈骗犯罪窝点位于老挝境内。

为坚决打掉上述诈骗窝点,今年7月,公安部组建专案组赴老挝,在我驻老挝使馆的大力支持和协调下,与老挝警方开展打击跨境电信网络诈骗犯罪警务执法合作。在掌握相关犯罪事实和证据基础上,7月19日,老挝警方组织开展第一轮集中收网行动,一举捣毁盘踞在老挝沙湾拿吉省的诈骗窝点,成功抓获15名电信网络诈骗犯罪嫌疑人。此后,专案组继续加大工作力度,循线追踪、扩线深挖,协助老挝警方先后组织了10次集中收网行动,成功捣毁10个电信网络诈骗窝点,抓获电信网络诈骗犯罪嫌疑人164名,其中包括组织头目和骨干9名,网上在逃人员23名,取得显著战果。

公安部有关负责人表示,公安机关将继续深化与相关国家和地区的警务执法合作,持续推进联合打击行动,坚持抓金主、铲窝点、打平台、断资金,重点缉捕诈骗犯罪集团头目和骨干,坚决遏制跨境电信网络诈骗犯罪高发态势,切实维护人民群众财产安全和合法权益。

江苏ETC停车场 年底将达3000个

新华社南京9月10日电(记者 杨绍功)不停车、不扫码、不排队……在高速公路普及的ETC(电子不停车收费系统)正在城市停车场推开,停车出门抬杆即走、无感支付已进入江苏南京、苏州等地市民的日常生活。目前,江苏已有2400多个停车场实现ETC支付,预计到今年年底,将增加到3000个,实现主要城市全覆盖。

江苏苏通卡ETC发行方——江苏通行宝智慧交通科技股份有限公司的数据显示,目前江苏开通运营ETC的停车场已达2400多个,覆盖路内和路外近21万个停车位。目前,该省累计超1500万车主在停车缴费时使用ETC不停车支付。预计今年年底,江苏ETC停车场将达到3000个,总量居全国前列。

目前,江苏苏通卡ETC用户已达2300万,全省80%的车主已安装ETC。庞大的用户基数,为ETC停车场的拓展推广奠定了基础。