

降低首套房贷利率

9月25日起可向银行申请置换贷款
可协商变更合同约定利率水平

首套住房商业性个人住房贷款最低
首付款比例统一为
不低于20%

二套住房商业性个人住房贷款
最低首付款比例统一为
不低于30%



制图李荣荣

中国人民银行、国家金融监督管理总局连发两个通知

存量首套房贷利率下调 9月25日起可申请

中国人民银行、国家金融监督管理总局8月31日发布《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》内容如下:

一、存量首套住房商业性个人住房贷款,是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或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住房商业性个人住房贷款。

二、自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承

金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。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。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

三、自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承

贷金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平,变更后的贷款合同利率水平应符合本通知第二条的规定。

四、金融机构应严格落实相关监管要求,对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核,并明确提示风险。对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行合作,并严肃处理存在上述行为的内部人员。

五、各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本,确保本通知有关要求落实到位。

六、中国人民银行和金融监管总局各分支机构要将本通知立即转发辖内地方金融机构,督促贯彻执行,有效维护市场秩序。

本通知自2023年9月25日起实施。此前相关规定与本通知不一致的,以本通知为准。

首套房首付款最低20%,二套房最低30%

中国人民银行、国家金融监督管理总局8月31日发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。

一、对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%,二套房商

业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。

二、首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

三、中国人民银行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例

和利率下限。

四、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例和利率下限,结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

哪些存量首套住房贷款可申请降低利率?

中国人民银行、金融监管总局8月31日联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》。有关负责同志就政策调整回答了记者提问。

问:差别化住房信贷政策调整优化的背景是什么?

答:7月24日中央政治局会议明确,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。7月31日国务院常务会议提出,根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措,加快研究构建房地产新发展模式。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,中国人民银行、金融监管总局发布通知,对现行差别化住房信贷政策进行了调整优化,支持各地因城施策用好政策工具箱,引

导个人住房贷款实际首付比例和利率下行,更好满足刚性和改善性住房需求。

问:此次差别化住房信贷政策调整优化的重点是什么?

答:一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

各地可按照因城施策原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。

问:为什么要降低存量首套房贷利率?

答:近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。为更好适应上述新形势,中国人民银行、金融监管总局明确按照市场化、法治化原则,支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套房贷利率。

问:哪些存量首套房贷利率可以申请降低利率?如何申请?

答:符合条件的存量首套房贷利率是指,2023年8月31日前金融机构已发放,已

签订合同但未发放的,以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

对于符合条件的存量住房贷款,自2023年9月25日起,可由借款人主动向承贷银行提出申请,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更为便利的服务。调整方式上,既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套房贷利率政策下限。新发放贷款只能用于偿还存量贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

中国人民银行、金融监管总局将密切关注市场动态,引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商,有序降低存量住房贷款利率,维护好市场竞争秩序。

央行网站