

# 多家银行明确,存量房贷利率这么调



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”。

## 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,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。

## 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年初签订房贷合同,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,也就是降了59个基点。

不过,几家银行都表示,如果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日签订房贷合同,当时享受了贷款基准利率打九折(下浮10%)的优惠。“换锚”后,小王的房贷转换为LPR减39个基点,房贷利率水平已低于LPR,因此银行将不作调整,仍维持LPR减39个基点。

## 3 以LPR为定价基准发放的房贷利率怎样调整?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。

你的房贷利率这次能降多少,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

率是LPR加50个基点,那么会出现两种情况。第一种,如果贷款是在2022年5月14日或之前发放的,这次利率最低能调整到LPR,可下降50个基点;第二种,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。

至于具体能享受多大程度的调降,还要看借款人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,就在全国政策下限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,他和银行协商,最多可降的加点幅度是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。

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

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。

## 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。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”,那得向银行提出申请。

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

# “奇异福建龙”填补鸟类起源空白

专家认为,这是善于奔跑或生活在水边的小型兽脚类恐龙

记者从中国科学院古脊椎动物与古人类研究所获悉,该所王敏团队和福建省地质调查研究院徐立明团队合作,在福建首次发现恐龙化石,并命名为“奇异福建龙”,这是已知世界上侏罗纪最晚期、地理位置最南的鸟翼类恐龙,填补了鸟类起源的部分空白。

鸟类至少在晚侏罗世就和非鸟翼类兽脚类恐龙发生分化。而鸟翼类包括所有现代鸟类以及中生代的原始鸟类,因此侏罗纪的鸟翼类对研究鸟类的起源和演化至关重要。已知的侏罗纪鸟翼类仅有近鸟龙和其相似物种,多在我国东北地区距今1.66至1.59亿年的燕辽生物群,这与约1.3亿年前白垩纪早期出现的大量鸟类在时间上有长达3000万年的空白。

2021年起,中国科学院古脊椎动物与古人类研究所和福建省地质调查研究院在福建开展古脊椎动物化石调查工作,于2022年10月在政和晚侏罗世地层发现了一件保存近乎完整的恐龙化石。经过近一年的修复和分析研究,研究团队认为这一新物种属于鸟翼类,并将其命名为“奇异福建龙”,这也是福建省内首次发现恐龙化石。

福建省地质调查研究院高级工程师徐立明带队开展的综合地质考察和同位素测年工作,将奇异福建龙生活的时限定为晚侏罗世提提期;中国科学院古脊椎动物研究所王敏等通过古地理位置复原,确定了它是目前已知全球地理位置最南的侏罗纪鸟翼类。奇异福建龙的发现,弥补了鸟类起源在时间和空间上的部分空白。



系统发育分析显示,奇异福建龙与近鸟龙有着很近的亲缘关系,构成了近鸟龙科,是鸟翼类最早分异的一支。奇异福建龙最为特殊的是其后肢构造:股骨短,胫骨和跖骨细长。结合比较分支系统学的分析,王敏等发现奇异福建龙的体型结构

和其他鸟翼类相近,在体型空间上介于恐龙和鸟类之间。

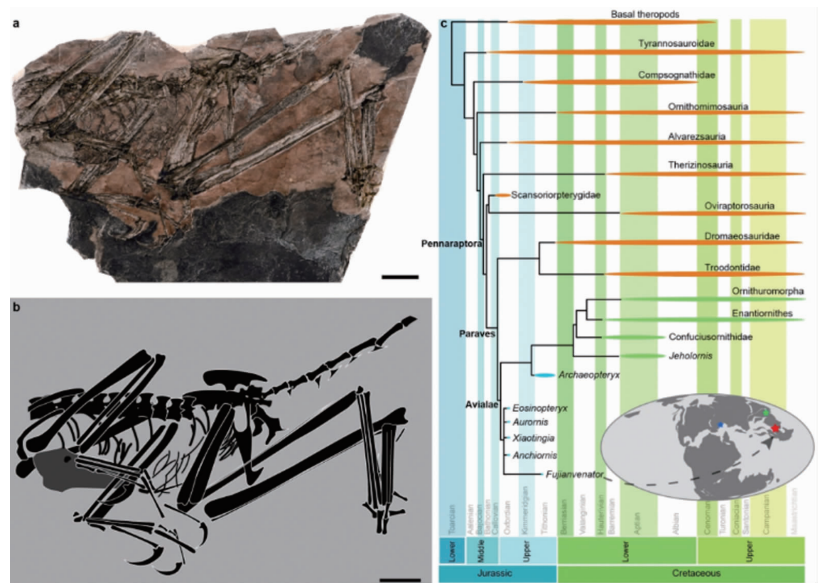
“我们认为奇异福建龙是一类善于奔跑或生活在水边的小型兽脚类恐龙,这样的生活习性完全区别于学界关于鸟类起源伊始‘树栖’生态习性演化的认识。奇异福建龙的

发现增加了原始鸟翼类的生态多样性。”王敏说。

此外,中国科学院古脊椎动物与古人类研究所和福建省地质调查研究院组成的考察团队还在福建政和地区发现大量保存完好的爬行动物,包括水生/半水生的龟鳖类、离龙类。基于如此高的

化石丰度和多样性,以及确切的年代学框架,研究人员将其命名为“政和动物群”。这也是目前全球已知侏罗纪最晚期、地理位置最南的保存有鸟翼类的动物群。

相关研究成果9月6日发表于国际学术期刊《自然》。 据新华社



▲奇异福建龙正型标本、分支系统树和古地理位置

◀奇异福建龙和政和动物群生态复原图 中国科学院古脊椎所供图