

四大行明确:9月25日起主动下调房贷利率,无需购房者申请 吃透规则 购房者能省多少钱

自8月31日央行、金融监管总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(简称《通知》)后不久,“中农工建”等四大商业银行昨天发布存量首套住房贷款利率调整的规则,为今年9月下旬降房贷利率明确了依据,对调整范围、调整后的利率水平、调整方式等进行解答,及时回应客户关切。

明确三个问题

梳理银行相关公告,记者发现此次细则进一步明确明确了三个问题:

一是调整规则 由于贷款市场报价利率(LPR)改革和住房贷款利率下限调整,规则明确了三个时间段,即2019年10月7日前发放(且已转换为LPR定价)、2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)、2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)发放的存量首套个人住房贷款利率下限。

二是调整方式 多家银行均表示将在2023年9月25日起主动进行批量下调,无需客户申请。对于因政策调整导致首套房认定发生变化而符合规则的,可以于2023年9月25日起在贷款银行进行申请,后续银行会进行认定,符合后及时调整。调整后均当日生效。

三是利率不会上调 由于每位购房者贷款利率不同,因此也会出现贷款利率可能低于所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限的情况(尤其是在2022年10月规则调整后,不少城市利率低于全国利率下限的情况),如果出现,银行不会调整,即不会造成因调整后利率上调至政策下限的情况。

月供负担减轻

事实上,对广大已申请房贷的消费者来说,有两件事比较关心,一是自己究竟能省多少钱?二是自己需要做什么?

“根据细则,不同的三个时间段,具体情况也不同。”易居地产研究院总监严跃进以三个时间段贷款百万元购房的情况为例,为大家细细算了一笔账。

2019年10月前购房,其房贷利率重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR+0基点”。当年购房者比较高的利率可能为5.8%,那么按照现在的规则,其利率可以为“现在的LPR+0基点”,即4.20%+0%=4.2%。如此对比,100万元贷款本金30年期等额本息,其原来总利息为111万元,月供5868元,而现在总利息为76万元、月供4890元。两相比较,总利息少支付35万元、月供即每月少还978元。

2019年10月至2022年5月之间购房,其房贷利率重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR+0基点”。当年购房者的较高利率大概为6.3%,那么按照现在的规则,其利率最低可以做到4.2%+0%=4.2%。如果按此计算,100万元贷款本金30年期等额本息,其原来总

利息为123万元、月供6190元。而现在总利息为76万元、月供4890元。如此对比,总利息少支付47万元、月供即每月少还1300元。

2022年5月份后购房,其利率重新定价规则为从“LPR+高基点”调整为“LPR-20基点”。这个期间购房者的房贷利率大概较高的为5.2%,按照现在的规则,其利率最低可以做到4.2%-0.2%=4.0%。照此计算,100万元贷款本金30年期等额本息,其原来的总利息为98万元、月供为5491元,而现在的总利息为72万元、月供为4774元。如此对比,总利息少支付26万元、月供即每个月少还717元。

银行自动调整

搞清了不同时间段的利率调整情况,对广大购房者来说,下面的问题就是自己该做什么?

根据细则,这次降低房贷利率采取了“系统默认统一下调”的做法。换句话说,购房者不需要做什么,甚至不需要去银行App或公众号查看什么,银行根据此次发布的规则,会统一进行自动调整。

“购房者可以安心上班,努力赚钱,估计9月底或10月份开始会陆续收到短信,即提示根据相关规则,你的房贷利率进行了调整,请按时足额偿还房贷。换句话说,没有所谓的签合同、签字、确认、电话告知等工作。一些工作,银行从便捷的角度,都给你安排好了,不需要客户做什么。你只需要知道,你从10月份开始每个月还房贷的钱少了,或者说银行卡每个月会剩余好几百或好几千元。”严跃进说。

严跃进还指出,部分购房者稍微要注意一下这次政策。“比如说10月份没有发现自己的房贷降低,那么要稍微关注一下政策内容,部分可能是你买的不是首套房,所以不能享受这个政策。部分可能按认房不认贷规则,你买的是首套房了,但银行不知道。部分也可能是你把其中一套房卖了,你现在的房子属于首套房,但银行也不知道。对于此类问题,也不必焦虑。可以咨询银行,今年或明年都可以去补下手续,然后把优惠拿到,这个月不急也问题不大。”

实际上,关于房贷降低了多少,购房者还要根据实际情况来分析。例如,各地可以给出的最低利率也有约束,一些城市房贷利率下限可能做不到“LPR+0基点”或“LPR-20基点”,可能是“LPR+35基点”。具体而言,银行给到的最优惠利率计算公式,也就是“LPR+35基点”,所以此前几天各地陆续公布“某地首套商业性个人住房贷款利率自律下限”,其实就是为此次调整计算公式做准备。购房者可以了解各自城市的情况,看看最低可以调到多少。但需要说明,各家银行的标准是一样的,比如说某地工行和建行,两家银行公布的最低房贷利率应该是一样的,不会一个高一个低。

本报记者 杨颖

上海调整存量住房公积金最长贷款期限

有望进一步激活相关二手房交易

本报讯 (记者 杨玉红)昨日,市住建委官微“上海住房城乡建设管理”发布最新消息,调整借款人购买存量住房的住房公积金最长贷款期限。新规将于10月7日正式实施。

市住房公积金管理委员会第六十九次全体会议审议通过《关于调整本市住房公积金购买存量住房最长贷款期限的通知》及《关于本市住房公积金支持城市更新有关政策的通知》,有望进一步发挥住房公积金提升居民居住品质、改善群众居住条件的制度作用。

《关于调整本市住房公积金购买存量住房最长贷款期限的通知》明确,对借款人购买6(含)至35年之间房龄的存量住房的住房公积金最长贷款期限进行调整。其中,所购存量住房房龄为6(含)至20年之间的,住房公积金最长贷款期限由原来的不超过“35减房龄”的计算规则调整为不超过30年;所购存量住房房龄为20(含)至35年之间的,住房公积金最长贷款期限从原来的不超过15年调整为不超过“50减房龄”。

《关于本市住房公积金支持城市更新有关政策的通知》明确,对纳入本市城市更新范围内的旧住房更新改造项目实施住房公积金支持政策,主要包括:一是支持购买更新改造后房屋公积金提取。业主(产权人或公有住房承租人)购买改造后具备交易条件的房屋(含增加面积),可以提取住房公积金支付实际购房款。二是支持项目建设期内租房公积金提取。业主在项目建设期内租赁住房过渡安置的,可以提取住房公积金支付扣除过渡费补贴后个人承担的租金。三是扩大提取申请人范围。提取申请人范围为业主本人及其配偶、父母、子女。申请人为本市住房公积金贷款的借款人、借款人配偶、共同借款人的,应当符合当前贷款无逾期的条件。

“调整存量住房的住房公积金最长贷款期限,有望进一步‘激活’总价三四百万、房龄较长的二手房交易活跃度。”房产分析师卢文曦表示,“认房不认贷”政策实施后,不少有置换购房需求的人纷纷挂牌出售二手房,再购买新房。这一新举措有望推动楼市置换交易链更顺畅地运转。

拼多多入选民政部第十二届“中华慈善奖”表彰名单



2021年11月份,拼多多为湖南省浏阳市小河乡捐款建设乡村准专业级天文台 谢杰 | 摄

9月5日,民政部发布《关于表彰第十二届“中华慈善奖”获得者的决定》。144个爱心个人、爱心团队、捐赠企业、慈善项目和慈善信托被授予第十二届“中华慈善奖”。上海寻梦信息技术有限公司(以下简称拼多多)作为捐赠企业入选表彰名单。

2005年设立的“中华慈善奖”是当前我国公益慈善领域的政府最高奖。根据《“中华慈善奖”评选表彰办法》,表彰对象经有关方面推荐、评委投票和网络投票、征求相关部门意见、社会公示等程序,由民政部选出。

作为成立8年的新电商平台,拼多多一直主动践行社会责任,积极投身慈善事业。

第十二届“中华慈善奖”统计周期中的2020年至2021年,拼多多活跃在乡村振兴、赈灾救济、知识普惠等工作的一线。

其间,在乡村振兴方面,拼多多直连超1000个农产区、1600万农业生产者,为农货上行搭建高速公路,助力农副产品出村进城及农民增收致富;为应对重大水灾等突发事件,该平台向河南、山西等慈善总会捐款捐物超1.5亿;而在推动乡村知识普惠上,公司还向中西部乡村学校捐款捐物1500余万并持续开展“多多读书”公益捐赠行动。

从农产品起家的拼多多坚持对农业的“反哺”。2021年8月,拼多多设立“百亿农研”专项,不以商业价值和盈利为目的,致力于推动农业科技进步,以农业科技工作者和

劳动者进一步有动力和获得感为目标。不久前,公司还向中国农业大学捐赠1亿元人民币设立研究基金,支持其在基础研究和农业卡脖子技术攻关方面进行积极探索。

今年以来,为帮扶遭受台风“杜苏芮”影响的京津冀等多地

受灾群众,拼多多向中华慈善总会捐赠3000万元。同时,为帮助涿州受灾的图书商家减少损失,渡过难关,拼多多还推出“加油涿州图书”专项活动,并为受灾书商提供流量倾斜、直播带货、免除佣金等帮扶举措。此外,拼多多还先后联合人民日报新媒体、央视频推出定向帮扶专场活动及公益带货直播,对受灾企业开展公益助力。

此外,拼多多还从2021年4月起持续推出“为你读书”公益捐赠行动,推动文化下乡、知识普惠。两年来,“为你读书”先后走进新疆、云南、甘肃、青海等地,不仅为100多所学校捐赠了超过30万册图书,还携手作家举办“读书课堂”活动,启发学习精神,培养读书热情,助力偏远地区文化阅读事业的发展。(文/王晨)

申城发布商品住房用地出让新规

先竞价格 再竞“高品质建设”

本报讯 (记者 杨玉红)今天中午,上海市土地交易市场发布最新一批次商品住房用地出让公告,共计7幅地块,出让面积约50.14公顷,起始总价约185亿元。本批次集中供地执行新的竞价规则:现场竞价达到最高限价后,进入竞“高品质建设”环节,最后方是摇号环节。

“高品质建设”引导性指标,包括地块装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用、适老化建设、全装修商品住房的装修价格标准、绿色建筑和超低能耗建筑、公共租赁住房等。同时,“绿色建筑和超低能耗建筑”“公共租赁住房”的建设要求将在现场竞价环节竞拍。“各地块差异化设置‘高品质建设’要求,比如,在部分配套设施不齐全的郊区,商品住宅用地出让会设置适老化建设要求。”市规划资源局相关负责人介绍,“高品质建设”引导性指标通过加强民生保障、老年宜居、公共服务等功能,推动绿色低碳建

设,有望进一步强化住宅建设高质量发展导向。根据地块所在区域和特点,出让人在出让前,就各地块的装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用等建设条件,征询各职能部门意见,纳入出让文件。其中,“绿色建筑和超低能耗建筑”“公共租赁住房”两项指标,则既在出让文件中明确底线型的建设条件,又可通过现场竞价市场化竞拍相关上限要求。

本批次交易活动现场竞价采取先竞价格,再竞报“绿色建筑和超低能耗建筑”及“公租房比例”,若仍有多个竞买人接受最高限价和同等竞报条件的,则最终通过摇号确定竞得人。竞买人须承诺按竞得的“高品质建设”要求签订出让合同,在建设、验收、运营等环节接受相关主管部门监管,实施土地全生命周期管理,确保高品质建设要求落地。现场交易会将于10月11日起举行。