

存量房贷利率调整十大细节解读

存量首套房贷利率要降了！到底怎么降？能降到多少？已经提前还款的是不是也可以下调？

针对各类热点问题，近日，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、邮储银行等已公开发布了存量房贷利率调整常见问题解答，涉及存量房贷利率调整范围、调整方式、首套房认定等众多方面。

◆ 问题1：调整范围有哪些？

央行、国家金融监管总局明确，存量首套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。

同时要排除一些特殊情况。例如，从利率差的角度看，建设银行表示，当前执行利率如低于本次首套住房贷款拟调整到的利率水平，则不进行调整。

从贷款类型看，建设银行表示，住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款，购买商铺等商业用房的贷款，不在本次调整范围内；工商银行表示，公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分不在调整范围之内，对于组合贷中的商业性个人住房贷款，符合条件的可单独调整利率水平。

◆ 问题2：如何确定是不是首套房？

在具体操作中，首套房是以什么时间点界定？如果之前贷款时不是首套，但按现在政策可以算首套，能不能申请调整？各大银行也给出了更为细致的解释。

建设银行表示，首套住房贷款包括两种情况，一种是指贷款发放时利率按所在城市首套住房贷款利率执行的贷款，另一种是贷款发放时是非首套住房贷款，但实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准。

例如，如果贷款购买本套住房时，家庭没

有其他住房，因当时“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷款利率办理，但目前所在地区已执行“认房不认贷”政策，本次可以按首套执行。此外，贷款购买住房时不是家庭在当地唯一住房，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当地已执行“认房不认贷”政策的，本次可以按首套执行。上述情形下，需要提供相应的证明材料。

◆ 问题3：调整幅度是多少？

央行、国家金融监管总局明确，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。

建设银行进一步解释称，目前房贷利率是在LPR基础上加减点确定的。本次调整不涉及LPR，主要是调整加减点。

此外，光大银行提出，固定利率客户可以向光大银行申请降低首套房贷款利率。调整后，利率类型仍为固定利率。

邮储银行等表示，目前，各城市首套房贷利率政策下限，以人民银行各省级分行官方网站公布的为准，具体利率调整幅度及规则以我行后续公告为准。

◆ 问题4：首套房贷利率下限如何查询？

各大银行均表示，首套房贷利率政策下限人民银行已公布，请查询所在城市人民银行省级分行官方网站相关公示。据梳理，截至9月2日，全国31个省、自治区、直辖市均已公布首套商业性住房贷款利率自律下限情况。

从全国层面来看，全国首套商业性个人住房贷款利率下限在不同阶段分别为：2019年10月7日前为0.7倍贷款基准利率；2019年10月8日至2022年5月14日为LPR；2022年5月15日至今为LPR-20BP。

不过，在因城施策背景下，各地区之间或同一地区不同时期所执行的房贷利率下限差异较大。

◆ 问题5：两种调整方式有何区别？

按照央行、国家金融监管总局要求，存量房贷利率调整有两种方式，一是通过新发放贷款置换，二是协商变更合同利率。

工商银行、农业银行给出了相似的解释：新发放贷款置换是指由原贷款承贷银行新发放一笔贷款，借款人使用这笔贷款置换存量首套房贷。协商变更合同利率是指由借贷双方通过签订补充条款等方式，协商降低贷款合同约定的利率水平。

“对于借款人而言，由于已经明确调整后的利率水平需符合原贷款发放时的当地房贷利率政策下限，这两种方式调整的结果无明显区别。”两银行均表示，考虑到客户操作的便利性，主要采取变更合同利率方式，具体以后续公告为准。

◆ 问题6：已申请提前还贷可以调整吗？

农业银行表示，这要区分两种情况：一是已完成提前还款扣款操作的，不再进行利率调整。如有剩余本金尚未归还的，凡是符合条件的，可进行利率下调。

二是已提出提前还款申请，但尚未完成扣款的，客户可根据自身需要撤销提前还款申请，凡是符合条件的，纳入此次调整范围。具体请联系贷款经办机构。

◆ 问题7：如果首套房贷现在有拖欠(或为不良贷款)，能调吗？

建设银行表示，符合调整范围但有拖欠的贷款，原则上还清拖欠前暂不调整，还清拖欠后可以调整。实际执行需根据具体情况判断，可咨询贷款经办机构。

工商银行表示，不良个人住房贷款暂不支持进行存量房贷利率调整，需要归还积欠

本息后再申请调整。具体以后续公告为准，如有异议可联系贷款经办机构。

光大银行也表示，符合调整范围但目前有逾期的首套房贷业务，原则上在还清逾期本息后可以调整。具体情况可咨询贷款经办机构。

◆ 问题8：已经支付的高出的利息是否返还？

对于此次通知发布前，已经支付的高于调整后利率水平的房贷利息，可否要求返还？工商银行对此表示，暂不支持。此次存量房贷利率调整不溯及既往。

◆ 问题9：申请调整需要提供哪些材料？

中国银行表示，首套房贷客户无需提供相关材料，二套房贷客户需提供当前实际住房情况符合当地首套住房标准的证明材料，比如当地房屋管理部门出具的房屋套数查询证明等。

◆ 问题10：何时可以申请办理、执行？

中国银行表示，将于2023年9月25日起接受客户调整申请，在调整完成后的次日将按照降低后的贷款利率执行。

建设银行表示，正在抓紧制定具体实施细则，进行准备工作，确保按人民银行要求9月25日可提供服务。

农业银行表示，正在抓紧制定操作细则，尽快完成合同文本和系统研发等工作，积极做好组织实施。凡是符合条件的客户，在2023年9月25日受理申请后，会在最短时间内规范完成利率定价调整工作。

工商银行表示，正积极进行各项准备工作，暂定于9月25日开放线上线下服务渠道，具体时间为公告为准。

邮储银行表示，正抓紧制定操作细则，初步定于9月25日接受客户申请，具体时间为公告为准。 **本报综合消息**

青海开放大学 人文理工学院2023年秋季招生简章

层次	专业	层次	专业
本科	会计学	专科	大数据与会计
	汉语言文学(师范方向)		工商企业管理
	工商管理		法律事务
	行政管理		行政管理
	法学		学前教育
	学前教育		中文
	计算机科学与技术		建筑工程技术
	土木工程		机电一体化技术
	药学		计算机网络技术(网络管理方向)
	护理学		智能互联网络技术
			护理学
			药学

报名时间、办法及地点：

1. 报名截止时间:2023年9月19日。
2. 报名办法：
专 科：高中(中专、技校、职高)毕业证书或同等学力证明、身份证，本人手持身份证照片(身份证人像面朝前)；
本 科：自中国高等教育学生信息网打印的大学本科及以上学历证明电子注册备案表(或学历认证报告原件)、毕业证、身份证，本人手持身份证照片(身份证人像面朝前)。
3. 报名地点：青海开放大学“学生服务大厅”(西宁市城西区五四西路7号，学校大门向东30米)。
4. 招生报名电话：0971-6365538、0971-6368258
5. 收费标准按照物价部门规定执行
6. 招生监督电话：0971-5360570

青海开放大学2023年成人高等学历继续教育招生简章

青海开放大学的前身为青海广播电视大学，是由省人民政府举办、省教育厅主管、国家开放大学教学指导，面向全省社会从业人员办学的省属成人高等院校，2020年12月经省政府批准，由青海广播电视大学更名为青海开放大学。

建校以来，学校顺应社会发展需求，坚持面向地方、面向基层、面向农村、面向边远和民族地区办学。学校围绕经济社会发展对人才的需求，在办好长线专业的同时，灵活设置紧缺专业，重点建设特色专业，坚持开放办学、错位发展，为全省经济建设和社会发展培养了一大批“留得住、用得上、下得去、干得好”的应用型专门人才。

面向未来，青海开放大学将全面贯彻新时代党和国家的教育方针，落实“立德树人”根本任务，秉承“开放、责任、质量、多元”的办学理念，以促进全民终身学习为使命，以现代信息技术为支撑，以“互联网+教育”为特征，面向全省人民建设终身教育公共服务的新型高等学校。

一、教学规范，质量保证
青海开放大学把教学质量视为发展的生命线，积极采取有效措施保障教学质量，明确教学环节质量标准，完善教学质量监控体系，加强教学检查、督导与评估，确保教学质量稳步提高。学生可利用业余时间通过线上学习和线下面授上课相结合的方式

七、招生专业及计划
学校名称：青海开放大学

序号	专业代码	专业名称	招生人数	学习形式	学制	收费标准
1	520413	藏药学	220	业余	2.5年	1960元/年
2	550202	舞蹈表演	20	业余	2.5年	3000元/年
3	510201	计算机应用技术	30	业余	2.5年	1960元/年
4	510201	计算机应用技术(藏文计算机方向)	40	业余	2.5年	1960元/年
5	520201	护理	20	业余	2.5年	1960元/年
6	520301	药学	20	业余	2.5年	1960元/年
7	530302	大数据与会计	20	业余	2.5年	1750元/年
8	590206	行政管理	20	业余	2.5年	1750元/年
9	580401	法律事务	20	业余	2.5年	1750元/年
10	530703	移动商务	20	业余	2.5年	1960元/年
11	470201	应用化工技术	20	业余	2.5年	1960元/年
12	460301	机电一体化技术	20	业余	2.5年	1960元/年

八、报名咨询方式
电话：0971-5360692
青海开放大学网址：https://www.ouqh.cn/
温馨提示：凡报考我校的学生，需参加国家统一组织的成人高等教育入学考试，达到青海最低录取分数，经青海省教育考试院审核同意，被我校录取后能成为我校成人高等学历继续教育学生。