

# 曾经想象不到 如今一步之遥

## 郑州存量房首套住房贷款利率或可降低至3.7%

编辑/朱军

距离向银行申请存量房首套住房贷款利率下调还有不到两周时间,相关话题为大众所热议。郑州房贷利率究竟可降至多少?记者就热点问题采访了郑州部分银行相关人士。

中国银行、工商银行、招商银行、民生银行等相关人士向记者表示,银行正在抓紧制定具体实施细则,按照有关要求,自9月25日起接受客户调整申请,具体利率需及时关注各家银行官网、手机银行、公众号、网点等渠道公告。中国银行相关人士明确告知记者:“签合同同时银行利率越高、利率下限越低,这次能省的钱就越多。”

### 首套房人群满足三个条件才可申请

中国人民银行、金融监管总局于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《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,全国统一实施时间为2023年9月25日。

该利好政策是为了支持刚性住房需求,对于符合条件的存量住房贷款,可由借款人主动向承贷银行提出申请。究竟何为符合条件的存量住房贷款?“首套房”如何认定?

“首套房”主要包括两类人群:一是发放时即按首套房政策执行的房贷;二是房屋购买时,家庭名下有其他住房但后期售出(包含“认房又认贷”政策下购买的家庭首套按二套房住房贷款利率的),本住房成为家庭唯一住房的。

当符合首套房后,还需同时满足三个条件:一是属于商业性个人住房贷款;二是2023年8月31日前已经发放的或者已签订合同但未发放的;三是贷款发放利率高于贷款发放时点郑州房贷利率政策下限。

### 郑州存量房首套利率可调整为3.7%

根据《通知》,新发放贷款的利率水平由金融机构(银行)与借款人自主协商确定,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。需要注意的是,如果购买房屋贷款利率在这时间段低于下限标准是不参与调整的。

购房者需根据房贷批下来的时间,以当时郑州的最低房贷利率向贷款银行提出申请。9月1日,中国人民银行河南省分行公布了2019年10月(含)以来河南省各城市首套房贷款利率下限,郑州最低利率下限在2023年1月到8月31日期间,

为LPR-50BP,即3.7%。2019年10月至2022年5月份的是4.25%,2022年5月至2023年1月,则是4.0%。

那么,目前郑州现阶段买首套房者可享受的贷款利率最低为3.7%,也就是在2023年1月到8月31日期间购买符合政策的首套房(包含家庭两套售出一套者)、且房贷利率高于3.7%可以申请调整至该下限。其余时间段购买的“加点幅度不得低于原贷款发放时郑州首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限”。

举个例子,若A先生总共有200万元房贷,30年的房贷还款期,以等额本息方式计算,原本A先生每月应还10920.52元,总利息为193.1万元;调整后每月应还9838.8元,可少交1081.72元的房贷,总利息为154.2万元,30年可节省约39万元。

### 申请调整有两种方式可供选择

对于符合条件的存量住房贷款,自2023年9月25日起,带齐证明文件,可由且只能由借款人向承贷银行提出申请。首套房贷款客户无需提供相关材料,二套房贷款客户需提供当前实际住房情况符合首套住房标准的证明材料。

中国银行相关人士告诉记者:“申请时需要带着郑州市房管局相关部门出具的房屋套数查询证明等,具体流程及所需材料及时查询中银官网、官方微信公众号等渠道公告。”

同时,根据《通知》可知此次调整有两种方式:新发放贷款置换存量首套房贷,或协商变更合同利率水平。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。

城市	时间段	当地执行的利率下限
郑州	2019.10—2022.5	LPR+5 基点
	2022.5—2023.1	LPR-20 基点
	2023.1至今	LPR-50 基点
洛阳	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5—2023.1	LPR-20 基点
	2023.1至今	LPR-30 基点
平顶山	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5—2023.1	LPR-20 基点
	2023.1至今	LPR-35 基点
濮阳	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5—2023.1	LPR-20 基点
	2023.1至今	LPR-30 基点
南阳	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5—2023.1	LPR-20 基点
	2023.1至今	LPR-35 基点
驻马店(中心城区)	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5—2023.3	LPR-20 基点
	2023.4至今	LPR-35 基点
驻马店(非中心城区)	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5至今	LPR-20 基点
其他城市	2019.10—2022.5	LPR
	2022.5至今	LPR-20 基点

免责声明:以上信息仅供参考,具体以银行公布为准

## 房产资讯

### 郑州全面取消限购、限售政策

9月12日,郑州市住房保障和房地产管理局等四部门联合发布关于进一步支持合理住房需求的通知,全面取消郑州市住房限购、限售政策,自9月12日文件发布之日起执行。降低商业性个人住房贷款最低首付比例要求,对于贷款购买商品住房(含存量住房)的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于30%。

(朱军)

### 郑州商品房销售面积环比增长3.37%

记者近日从郑州市房管局获悉,8月份郑州商品房销售面积为94.76万平方米,环比增长3.37%,同比增长超过10个百分点。自8月3日郑州市率先发布15条稳楼市具体措施后,郑州房地产市场逐步复苏向好。售楼部热度比以前有所增加,8月份郑州市商品房销售94.76万平方米,环比增长3.37%,同比增长13.50%。

(朱军)

### 超20城执行“认房不认贷”

自住建部等三部门联合推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施之后,仅仅一周时间,四大一线城市就果断出手,截至目前,已有超过20个城市执行“认房不认贷”政策。与此同时,多地还纷纷打出“卖旧换新”、100%契税补贴等一系列政策调整优化的组合拳。业内人士表示,地方的一系列优化政策有利于市场趋稳。

(朱军)

更多精彩扫码阅读



今日消费客户端



郑州ZAKER客户端