



## 杭州 亚运 欢迎您

### 杭州亚运会火炬今起全省传递 火种昨日护送至西子湖畔

# 湖山胜处 圣火起行

昨天,杭州亚运会火种离开火种存放室,在火种护卫的护送下抵达西子湖畔。今天,杭州亚运会火炬传递在西湖涌金公园启动。 本报记者 潘海松 吕之遥 摄

火种灯抵达西湖边,静候火炬传递启动。

## 四大行存量首套房贷利率下调细则昨一起出炉 这两类人,实打实减负

存量首套房贷利率下调备受关注。继8月31日央行出台指导文件之后,昨天,工农中建四大行似乎是商量好了似地齐刷刷发布公告,明确了具体操作方案。

### 焦点一 哪些人可享大礼包?

根据四大行发布的公告,此次下调仅针对存量首套住房贷款利率。

这里要划三个关键词,存量、首套、住房。存量,是指今年8月31日之前发放的贷款;首套,就把二套购房者排除在外;住房,指房屋的产权性质为住宅,也就排除了公寓、商铺、写字楼等非住宅。

“存量”和“住房”没什么疑义,“首套”却随着楼市调整政策的调整而发生了变化。

2017年起,杭州“认房又认贷”,名下无房但有贷款记录的,再买房也会被认定为二套。

如今,杭州已执行“认房不认贷”政策,这就意味着前几年的一些二套房贷,放到现在就是妥妥的首套房贷。对于这种情况,四大行明确表示可以视作首套房贷。也就是说,共有两类人群可以享受政策利好:其一是原先就被认定为首套的购房者,其二是按照“认房不认贷”政策可以被重新认定为首套的购房者,也就是“二套转首套”。这两类人,将是此次政策大礼包实打实的受惠者。

### 焦点二 利率可以下调多少?

此次利率下调并非一刀切,具体下调多少因人而异,与原贷款时间、原贷款利率以及所在城市首套房贷利率下限等多个因素都息息相关。

杭州近年的房贷利率最高点出现在2021年三季度——当年7月,杭州首套房贷利率政策下限为贷款市场报价利率(LPR)4.65%,但市场上的实际利率已高达6%,比政策下限高出1.35%。按照此次方案,最低可以降至4.2%。

值得一提的是,从2022年11月起,杭州的首套房利率政策下限由LPR调整为LPR-20个基点。那么相应地,2022年11月之后的存量首套房贷利率,接下来最低可以降至4.0%。

简单来说,一名杭州购房者若是在2022年11月之前办理的首套房贷,利率就有机会下调到4.2%;若是2022年11月之后办理的首套房贷,最低利率就可以下调到4.0%。但如果是在早年买房且房贷利率低于4.2%的,此次无须调整。

### 焦点三 如何向银行申请下调?

原先办理贷款时就被认定为首套的购房者,无须主动向银行提出申请,而是由银行批量调整。操作上可能类似于2019年房贷合同LPR转换,借款人不需要跑去银行办理,最多就是根据银行的指引在手机上简单操作一下。

不过,“二套转首套”以及在2019年房贷合同LPR转换时选择固定利率的,这两种情况都需要主动向银行提出申请。申请时间为9月25日至10月22日,审核通过后将于10月25日统一调整。

还有一种情形就是不良贷款,比如在逾期还款现象,需要购房者处理掉逾期之后方可向银行提出申请。

本报记者 蒋敏华

