

走访:昆明多家银行下调房贷利率

10月21日,新一期LPR出炉:1年期和5年期以上LPR双双下降25个基点,1年期LPR降至3.1%,5年期以上LPR降至3.6%。这是LPR年内第三次调整。

记者咨询了中国银行、工商银行、中信银行等多家银行,得知目前首套一手房房贷利率已调整至3.05%。

“现在首套房、二套房房贷利率都是3.05%,首付也都是15%。”中国银行一网点职员介绍,“公积金贷款利率会低一些,是2.85%。”

据悉,各家银行对贷款人的要求基本一致,需要提供足够支付首付的存款证明、工资流水及个人征信,已婚人士需提供双方的收入和征信情况等。

据多家银行介绍,银行和不同楼盘存在合作,针对合作楼盘可以提供更优惠贷款计划,购房者可直接向开发商咨询。

中介:成交量相较之前有明显提升

随着房贷利率的下调,购房者积极性显著增强,房产中介行业也迎来了复苏的契机。多家房产中介表示,房贷下调的政策一出,咨询量、看房量、成交量相较之前都有不少的提升。

昆明新亚地产中介小邵表示:“房贷利率下调的消息一出来,就有不少客户打电话来进一步了解、咨询。”此前,一位因感觉还房贷有些压力而犹豫的客户,在得知自己可以拿到3.3%甚至更低的利率后,当即联系小邵作进一步准备,购买意向强烈。

房产中介纷纷抓住这一机遇,积极推广房源、优化服务,以期在市场竞争中占据有利地位。尊园地产的中介小刘上周末带5组客户现场看房,“有的客户对每月需要还的房贷严格划线,超过那条线,他就会犹豫,希望能再谈谈房价、看看利率,从各方面都降一降”。房贷利率下调让每月应还房贷贴近,甚至略低于此类客户的预期。“我们中介积极了解市场发展、政策,还会主动和客户联系,分析市场走势,提供更优惠的佣金价格。”在当前购房成本降低的情况下,小刘的客户也表现出了更强烈的购买意向。

市民:每月省800元,可以买不少东西

据人民日报客户端消息,人民银行副行长陶玲10月17日在国新办新闻发布会上表示,预计大部分存量房贷将在10月25日批量下调完成,意味着大家在10月26日就可以通过贷款银行的指定渠道查看调整结果,部分中小银行调整时间会稍晚,总体会在10月31日前全部完成。绝大部分借款人不需要到银行网点办理,对于房贷为浮动利率的借款人不需要提出申请,银行系统会批量调整,这部分占存量房贷九成以上;房贷为固定利率的借款人可通过手机银行、网上银行等渠道办理。

房贷利率下调最直接的影响是购房成本的降低,对于背负房贷的人来说,这无疑是一个实质性的减负举措。

孙先生介绍,房贷利率从4.75%下调至3.3%,按照100万贷款本金、25年等额本息的还贷方式计算,房贷利息总额减少了超过24万元,月供减少超过800元。这一变化减轻了孙先生不少压力。“当时也是买在贷款高点了,现在降下来,每个月省800元,可以买不少东西了。”孙先生说,他正在和银行协商,以期能拿到最低的利率调整。

“我的房贷利率还没调,调整后我一个月大概能少还200元吧。”2022年起背上房贷的蓝先生对利率下调感受不强,“跟我一开始的房贷利率相比变化不算太大,不过能少些也挺好。”

民生无小事 有事记者帮

开屏跑腿

随着新一轮贷款市场报价利率(LPR)下降,全国多地商业银行房贷利率将步入“2”时代,这一变化引发了购房者的广泛关注。目前,昆明各银行执行的房贷利率是多少?选择了固定利率的购房者能参与这次调整吗?调整后房贷利率能降多少、房贷能省多少?何时能调整完?近期,不少市民通过新闻热线64100000向本报咨询相关信息,对于这些高热度问题,本报记者帮大家跑腿打听情况。

贷款市场报价利率下降、存量房贷利率下调
你的房贷利率能降多少

各银行将集中批量调整存量房贷利率

工行云南省分行相关工作人员介绍,该行将于10月25日集中批量调整存量房贷利率,对执行利率高于LPR-30个基点的存量房贷统一调整至LPR-30个基点,批量调整后于当日起按新的利率水平执行,调整前利息按原合同利率水平计算。其中,以浮动利率定价的存量个人住房贷款(包括首套、二套及以上),客户无须申请,该行将统一批量调整。另外,对于存量固定利率和基准利率贷款的情形,客户须线上或线下向该行申请调整利率定价方式,转换为LPR浮动利率定价后,再按调整规则进行利率调整。

中信银行昆明分行相关工作人员介绍,依据该行相关政策,对执行利率在市场报价利率(LPR)基础上加点幅度高于-30个基点的存量个人住房贷款(包括首套、二套及以上)的用途为购买住宅的商业性个人住房贷款(包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款),将于10月25日完成批量调整。

而对于固定利率和基准利率的房贷,需客户先提出申请转成浮动利率,以最近一个月贷款市场报价利率(LPR)转换为加点形式,转换后如利率水平高于LPR-30个基点,再将加点幅度调整至上述下限。利率转换为市场报价利率(LPR)浮动形式后,不得再转回固定利率或基准利率定价。

对于上述不在银行批量调整的范围内,需要主动申请调整的贷款,贷款客户若在10月24日(含)前根据银行要求完成主动申请并将贷款转换为满足批量调整的贷款,该行将于10月25日完成批量调整。若是在10月24日后完成申请,银行将在10月25日后逐笔进行人工审核后完成调整。

富滇银行相关工作人员介绍,根据市场利率定价自律机制“关于批量调整存量房贷利率的倡议”,富滇银行已于10月12日通过官网、手机银行等官方渠道发布该行“关于批量调整存量房贷利率有关具体事项的公告”。目前该行正在加紧系统测试,将于10月31日对符合条件的存量商业性个人住房贷款利率进行批量调整。

LPR下降后 云南各银行如何调整房贷利率?

工行云南省分行相关工作人员介绍,此次存量房贷批量调整,仅调整加减点,不调整LPR定价机制(包括重定价周期、重定价日等),这样就会出现同一城市不同客户因重定价日不同,当前执行的LPR不同,有4.2%、3.95%、3.85%、3.6%四种可能,虽然都是LPR-30个基点,但批量调整后的结果有3.9%、3.65%、3.55%、3.3%。对此,工行已上线房贷利率调整预查询功能,客户可以用借款人手机号登录该行手机银行,进入“房贷利率调整”栏目提前查询房贷利率调整情况。

中信银行昆明分行相关工作人员介绍,为保证本次存量房贷利率批量调整的进度,让居民能够尽快享受低利率优惠,本次批量仅调整LPR加减点,不同时进行贷款重定价。贷款重定价周期以该行与客户约定的重定价周期为准。

富滇银行相关工作人员介绍,依据政策指导,此次批量调整的对象是原LPR基础上加点幅度高于-30个基点的存量商业性个人住房贷款,统一调整至LPR-30个基点。本次调整不涉及LPR,仅调整贷款利率加减点,其他合同要素(如贷款余额、剩余期限、重定价日等)不变。即客户贷款利率重定价日在10月22日至10月31日的,LPR调整为10月21日央行公布的LPR值,加减基点为-30个基点;其余客户LPR不变,仅将加减基点调整为-30个基点,待到重定价日,再以最近央行公布的情况调整LPR值。

本报记者 邓莎莎 钟国华