

房贷政策有了新变化 你关心的问题都在这里

这两天,房贷利率、首付比例变化的消息牵动购房者的心。根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的通知,政策主要涉及降低存量首套房贷利率、调整二套房贷利率、调整首付款比例等。记者梳理了具体的调整细节,看看有没有你关心的问题。

问题一:降低房贷利率,我能申请吗? 包含住房公积金贷款吗?

答:根据通知,符合条件的存量首套房贷款是指,2023年8月31日前金融机构已发放,已签订合同但未发放的,以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

也就是说,如果你是政策发布(8月31日)前贷的款,不管贷款是否已经发放了,只要你跟银行签了贷款合同,又符合首套住房的标准,那就可以去申请降低利率。值得注意的是,住房公积金贷款目前不在调整范围内。

不过,如果你当时签订的贷款利率已经很低了,就不一定有下调的空间。

据估算,全国有近1亿个首套房存量贷款合同,而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。

问题二:我该怎么申请降低存量首套房贷利率?

答:根据通知,对于符合条件的存量住房贷款,借款人申请降低利率有两种途径,一是以“新”换“旧”,向银行申请“新贷款”置换“旧房贷”,二是跟银行协商变更原来的利率水平。具体选取哪种方式,可以结合自身情况和银行协商。

值得注意的是,如果选取第一种方式,新发放贷款只能用于偿还“旧房贷”,不能挪作他用。

时间上看,如果你符合条件,那么从2023年9月25日起,就可以向之前贷款的银行提出申请了。现在,银行正在进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作。到时候怎么申请还有待各银行进一步明确。

问题三:降低存量首套房贷利率,能省多少钱?

答:对不少房贷利率处于高位的购房者来说,降低存量房贷利率、减少利息支出,可以说是期盼已久。

根据测算,本次存量首套房贷利率调整,平均降幅大约为0.8个百分点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设协商后房贷利率降至4.3%,每年可节约利息支出超5000元。

但具体每笔贷款的调整幅度有多大,还要根据实际情况来看。根据通知,具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。

这就是说,对借款人而言,具体能享受到多大幅度的调降,要看办理贷款时当地的首套房贷利率下限,以及与银行的协商情况。

问题四:我要买二套房,贷款利率能降多少?

答:对于要买二套房的购房者来说,此次房贷政策调整的一大利好就是二套房贷款利率下限从过去LPR“加60个基点”变为“加20个基点”,一次性降低40个基点,力度可是不小。

假设按8月份最新5年期以上LPR计算,以LPR加60个基点申请贷款,二套房贷款利率达到4.8%,调整为加20个基点后,贷款利率则降至4.4%。以200万元、20年期、等额本息的商贷为例,调整后借款人可节约利息支出超10万元,月供将减少400多元。

过去一段时间,不少住房信贷政策调整集中在满足居民刚性住房消费需求,降低二套房贷款利率政策下限,有助于更好地支持居民改善性住房消费需求。

问题五:统一首付款比例下限,我的首付款能降多少?

答:根据通知,不再区分实施“限购”和“非限购”城市,统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限:首套房不低于20%,二套房不低于30%。

这个政策对“非限购”城市的购房者来说可能意义不大,因为很多地方已经在按这个水平执行。但在“限购”城市,首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别是30%和40%,在实际执行中很多地方二套房首付比例要求高于40%,甚至达到60%至80%。

这次调整后,“限购”城市的购房者将从中受益。以一套总价500万元的二套房为例,首付60%,需要300万元;如果首付比例降到30%,首付款就能减少150万元。

降低首付比例下限,有利于降低居民首付负担,增强购房能力和意愿。不过,政策规定的只是一个下限,各地如何确定首付比例,尤其是一些重点城市的首付比例能否下调、下调幅度有多大,还得各地根据当地房地产市场形势和调控需求来定。

(李延霞 吴雨)

2023“中国之路” 十大自驾游精品线路发布

2日,2023中国(阿尔山)旅游大会——“千车万人”穿越大兴安岭自驾游活动发车仪式上,中国旅游车船协会发布“中国之路”十大自驾游精品线路。

十大自驾游精品线路分别是感受北方林海浩瀚的“林海秘境·大兴安岭森林穿越之路”,体验原生态草原生活的“草原深处·科尔沁-乌拉盖草原驰骋之路”,感知戈壁胡杨生命劲力的“天地征程·巴丹吉林沙漠探险之路”,追寻中国东极抚远和北极漠河独特风光的“华夏两极·G331 醉美边防公路”,聆听塔克拉玛干沙漠驼铃的“西域天路·G219 南北疆风情之路”,欣赏椰林沙滩日出美景的“海阔天空·自驾海南环岛旅游公路”,畅游辽阔三晋大地的“华北屋脊·太行山旅游公路”,领略苗族、侗族、土家族风土人情的“魅力边城·湘西古村古镇古城之路”,沉醉苍翠碧绿山水胜景的“地球翡翠·多彩贵州原生态风情之路”,徽浙闽商人行走的“山海奇缘·浙闽茶叶之路”。

据了解,十条线路由中国旅游车船协会评出。经过地方推荐、专业遴选、网络征求意见等程序,中国旅游车船协会依据《自驾游线路产品设计与质量要求》团体标准,选出十条道路交通基础设施相对完善、文旅资源丰富、适合自驾游的精品线路。

(贺书琛)

5日凌晨木星合月: “大个子”陪伴“月姑娘”

天文科普专家介绍,9月5日凌晨,天宇将上演木星合月,一轮亏凸月会与木星几乎彻夜相依相伴。如果天气晴好,争相辉映的木星与月亮将成为晴朗夜空中难以忽视的景象。

通常情况下,木星是夜空中除月亮和金星外第三明亮的天体,是肉眼最容易观测到的天体之一。作为太阳系中体积、质量最大的行星,木星拥有众多卫星,而且不断有新的卫星被发现。

中国天文学会会员、天文科普专家修立鹏介绍,月亮每个月都会相对恒星背景至少运行一圈,因此每个月都会与太阳系中的多数行星“相遇”一次,产生合月。视觉上来看,合月之时也是行星与月球比较接近的时候。以木星为例,只要月亮每接近木星一次,就会上演一次木星合月,但每次的观测条件不尽相同。

本次木星合月观测条件不错:木星和月亮都非常明亮;相合时,两者之间的角距离很近,只有2.4度,相当于5个满月视直径(约为0.5度)大小;4日天黑后不久,木星就与月亮相伴升起;眼下正是初秋时节,晴天几率较大,入夜后也适合公众进行户外赏月活动。

具体来看,4日天黑以后不久,一轮亏凸月从东方升起,待至其升至一定高度时,就能发现下方紧紧跟随的木星了。对于北半球观察者来说,随着时间的推移,月亮开始逐渐接近木星,到了后半夜(5日凌晨4时左右)来到“合”的时刻,此时,地平高度较高,容易观测。整个后半夜,木星与月亮的距离始终都不远,随时可以观测。

修立鹏提醒,除了用肉眼观赏这幕“星月对话”外,有兴趣的公众如果使用长焦镜头或是小型天文望远镜观看,不仅可以拍到月亮与木星“同框”的画面,还可以拍到木星两侧的四颗伽利略卫星。

(周润健)

本版稿件均据新华社



服贸会上 看科技亮点

这是9月3日在首钢园拍摄的一款应急救援无人直升机。

2023年中国国际服务贸易交易会于9月2日至9月6日在北京举办,众多科技产品亮相展区,吸引观众驻足参观。

张晨霖 摄