



“二套转首套” 房贷利率下调政策在渝落地

哪些情形能转？怎么转？能省多少？快来看看你符合要求不

根据中国人民银行、国家金融监督管理总局8月底发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，10月25日起，我国各大银行开始对符合条件的“二套转首套”房贷利率进行下调。

10月26日，记者调查发现，重庆各银行机构已按时落地执行相关政策，目前已有不少市民成功将二套房贷转为首套房贷，并享受到了相应的利率优惠。

“没想到，我的二套房贷真的转为了首套房贷，月供少了700多元。”10月26日下午，家住江北区升伟新意境小区的蒋女士与记者聊起房贷时，兴奋不已。

就在25日，她收到了农业银行重庆市分行的短信，得知了上述好消息。

2021年12月，蒋女士购房时，在农业银行重庆市分行贷款140万元。按照当时政策要求，她所购房屋属于二套房，执行年利率为LPR+90个基点（即5.2%）。前些天，得知符合“二套转首套”条件的存量房贷可享受利率下调的优惠后，她向银行提出了下调房贷利率的申请。

在蒋女士提供家庭成员名下房屋产调证明后，农业银行重庆市分行核实，目前其家庭名下仅有一套住房（为本笔贷款所购房屋），符合重庆市“认房不认贷”政策明确的首套房认定标准。于是，该行及时为蒋女士下调房贷利率。下调后的执行年利率为LPR不加点（即4.3%），比之前下降90个基点（即0.9个百分点）。由此，蒋女士月供减少约719元，房贷压力减轻不少。

像蒋女士一样享受到此项政策红利的市民还有不少。仅以农业银行重庆市分行为例：对于客户在2023年9月25日（含）至2023年10月22日（含）提出的下调“二套转首套”房贷利率的申请，且经该行认定符合相关条件的，该行已于10月25日进行批量调整利率。截至10月25日，该行已累计为超过1000名符合“二套转首套”房贷条件的客户进行了利率调整，涉及贷款金额9.5亿元。

而据记者了解，除了农业银行重庆市分行外，工商银行重庆市分行、建设银行重庆市分行、中国银行重庆市分行、重庆农商行等重庆其他银行机构，也无一例外对前一段时间客户提出申请且符合“二套转首套”条件的房贷，于10月25日集中进行了利率调整。

这是否意味着，那些符合“二套转首套”条件、但目前尚未享受到“二套转首套”房贷利率下调政策的房贷，就不能下调利率了？答案当然是否定的。

据农业银行重庆市分行相关负责人介绍，对于客户在10月23日（含）后提出的下调“二套转首套”房贷利率的申请，该行将在10个工作日内完成认定，并对符合条件的及时予以调整利率。其中，对于提供的资料齐全的，最快仅需1天时间就可完成认定和利率调整。

而据此前人民银行重庆市分行发布的重庆银行机构降低存量首套住房贷款利率的办理方式和操作要点，各家银行均会在10月25日后继续接受客户关于下调“二套转首套”房贷利率的申请。

那么，什么样的二套房贷才能转为首套房贷呢？

农业银行重庆市分行相关负责人介绍，借款人贷款所购房屋是其家庭名下在当地（主城区或非主城区）的唯一住房，可享受“二套转首套”房贷利率下调政策。

这种认定标准，是该行严格执行重庆市最新的“认房不认贷”政策而确定的。相关政策明确：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

记者了解到，按照金融监管部门要求，重庆其他银行机构也是按照这一“认房不认贷”政策，来确定客户是否能享受“二套转首套”房贷利率下调政策。



市民在办理住房公积金业务

热问释疑

1 能省多少钱？

“太开心了，房贷利率从5.38%降到了4.2%。”北京的小田早上从她的贷款行——建设银行App上查到，她的房贷利率已成功由二套房调整为首套房，贷款利率由之前的LPR+108个基点，降至LPR+0基点。

小田于2019年10月购入了一套房产，商业贷款月供最初约1.8万元。由于月供压力较大，这两年她攒下钱就会提前还贷，还把等额本息还款方式变为了等额本金，只为少还些利息。在本次利率调整后，建设银行手机App显示，她下一期月供降至15873元，而她10月的还款金额为16527元，将省下654元。

有天津市民表示，“一大早就收到了银行的短信，还挺准时。等了一个多月终于落地了，4.2%利率每月减了400元左右。按剩余22年算省下10多万元。”

在社交平台上，不少网友晒出了自己的贷款调整截图。一位安徽的网友晒出的图片显示，其调整前利率水平为LPR加172个基点，调整后为LPR，贷款年利率由6.02%降4.3%。还有浙江的网友表示，之前贷款利率是5.35%，降到了4.3%，一个月能省1000元。

值得关注的是，在因城施策的背景下，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，因此，不同借款人的房贷利率下调幅度也不尽相同。

2 还用提前还贷吗？

“存量房贷利率下调之前确实有个提前还贷的高峰。”某银行个贷部工作人员王川（化名）表示，但最近因为房贷利率降低，提前还贷的人少了很多。

“房贷利率调整后我一个月能省两三千块钱，力度还挺大的，已经非常满意了。而且因家里花销也比较大，手里还是想留些钱，短期内肯定不会考虑提前还贷了。”深圳市民刘莎说。

但也有购房人表示：“我之前每个月房贷是7800元，调整后每月少还500元。但一算账，要还的利息是本金的2倍左右。如果没有找到更能赚钱的理财方式，明年手上攒下些钱还是想提前还贷。”

3 哪些情况的房贷可以申请二套转首套？

所在的城市已经宣布执行“认房不认贷”的政策。你买房时因为在其他城市有过房贷记录，导致按二套房贷利率标准办理的房贷，可以申请二套转首套。

另外，买房时不是家庭在当地的唯一成套住房，

但后来出售了其他成套住房，本住房成为家庭在当地唯一成套住房的，也可以申请调整。

4 错过了10月25日之前的集中申请期怎么办？

别急。对于“二套转首套”，在2023年9月25日至2023年10月22日提出申请，银行审核认定符合首套房标准的，10月25日起进行批量调整。

在2023年10月23日（含）后提出申请的，银行一般在10个工作日内完成认定，经审核符合条件的，及时予以调整。

5 二套房如何转首套？

工、农、中、建四大行均表示，“二套转首套”经认定符合首套房标准的，将于2023年10月25日起进行批量调整。对于要进行利率定价转换的客户，四大行也开通了线上线渠道，便利客户提出申请。

当初选择基准利率定价、固定利率贷款的借款人将获得重新选择的机会，将贷款转换为以LPR为定价基准的浮动利率后进行调整。

对于“二套转首套”，各家银行的流程略有不同，可致电询问各家银行官方客服或就近前往相关银行网点咨询。

6 利率已调整，当月账单金额为何未变？

针对部分借款人“利率已调整，当月账单金额为何未变”的疑问，10月25日，建设银行表示，为方便借款人提前做好资金安排，一般会在还款日前15天为借款人生成并提供当期还款账单。部分10月25日前已生成账单的客户会发现当期还款金额未发生变化，但其中10月25日（含）后的利息已按新利率计算，因利率调整减少的利息将用于归还本金，之后账单的每期还款金额将相应下降。

7 目前存量房贷利率调整进展如何？平均降幅多少？

日前，央行相关负责人在通报存量房贷利率调整进展时表示，目前，绝大多数借款人均已第一时间享受到了实惠。

9月25日到10月1日实施首周，有98.5%符合条件的存量首套房贷利率完成下调，合计4973万笔、21.7万亿元。调整后的加权平均利率为4.27%，平均降幅0.73个百分点。对于其他还需借款人提供证明材料、银行予以认定的情况，主要银行也将一个月完成调整。

据央视网、上游新闻