



存量首套房贷利率下调首日

不少市民已收到通知 一个月少还数百元



根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的通知,9月25日起,银行开始下调存量首套房贷利率水平。

25日上午,记者采访多位市民发现,不少人已经收到银行发来的房贷利率下调短信通知,有的人虽然还没收到通知,但手机App里的还款计划利率却已经调整。

目前来看,各家银行调整规则基本一致。贷款人无需申请,存量房贷的调整幅度主要根据原贷款发放时间、发放时所在城市首套房贷利率政策下限、发放时全国首套房贷利率政策下限而决定。全国范围调整的平均幅度大约为80个基点。

调整首日 不少银行已自动下调

家住重庆大学城某小区的杨先生是从一家地方商业银行办理的贷款。昨天上午10点多,他就收到了银行的短信通知:“即日起,您在我行的住房贷款利率已下调为4.3%。”杨先生说,自己没有任何操作,就收到了短信。

网友“琉璃”是在某国有大行办理的贷款,她还没收到短信通知,但在手机银行App查看还款计划时却发现,自己的房贷利率已经从原来的4.9%(LPR+60%)调整为4.3%。按照她贷款104万元、分30年还款来计算,每个月可以少还350元左右。“还是可以。”她对此比较满意。

此外,多位在银行办理住房贷款的市民也表示,自己的住房贷款利率均已下调,减少的利息从一百多元到三四百元不等。有的刚还过款,要从下个还款日开始享受政策。

也有用户发现,自己贷款所在行的App一直无法登录存量房贷调整页面。在某国有银行贷款的冯先生从早上开始多次点击相关页面,每次均提示“由于系统繁忙,功能相应稍有延迟,请稍等片刻再试”。

据悉,本次调整的范围为首套房贷、二套房贷,以及公积金贷款中的商业性个人住房贷款。对于首套房贷利率调整,客户将不需要任何操作,银行将主动批量调整。

目前,多家银行在手机银行上线了“存量房贷利率调整”服务,同时也为客户提供配套查询服务,简化办理流程。

此外,需要注意的是,如果你的首套房利率本身就低于基准利率,那么则不符合调整条件。

“二套房转首套” 昨天一早就有人递申请

昨天上午9点多,杭州的赵先生就递交了相关证明,他要申请二套房转首套房贷利率调整。

赵先生2019年在杭州萧山区买了一套总价200万元出头的房子,当时他在老家已经买了一套房子,按照杭州“认房不认贷”政策,他这套房子也是按二套执行,利率为4.9%。

“今天递交申请通过后,利率可以降低到4.2%,我总计贷款了80多万元,之前提前还过一次,现在贷款还剩20多万元,调整后每月还1200多元,调整之后还1100元出头,每月可以省下近100元,能省一点,也挺好!”

执行LPR定价的浮动利率首套房贷于9月25日开启自动降息的同时,“二套房转首套”、执行固定利率或基准利率的存量房贷也可于当日申请利率调整,需要借款人主动申请。目前,记者注意到多家银行都已在官网公布具体申请流程。

多家银行表示,由于“因材施教”原因,各城市二套房认定的情形复杂多样,无法通过银行系统直接识别,所以需要借款人向银行提供首套房贷款相关证明材料。借款人可以从9月25日起向银行提出申请并提供证明材料。

收到申请后,银行将对调整申请逐笔进行人工审核,并于10月25日对审核通过的业务进行统一批量调整。

如果错过了10月25日之前的集中申请期,之后还能申请吗?对此,多家国有大行表示,集中申请期后,借款人仍可以继续提交利率调整申请。

调整之后 不同城市利率有所不同

房贷利率的降低,无疑将减轻首套房贷家庭的负担。据测算,这次存量房贷利率调整,全国范围调整的平均幅度大约是80个基点(即0.8%)。不过,由于因材施教等原因,不同的城市调整后的利率水平也有所不同。

据了解,由于政策的调整,多家银行将存量首套房贷利率的调整分成了不同阶段。在广州、济南、南京等城市,2022年5月14日以前以及当天发放的首套房贷,调整后的利率为相应期限的LPR不加点,也就是4.2%或者4.3%;2022年5月15日及以后发放的首套房贷,调整后的利率为相应期限的LPR-20个基点,也就是4.0%或4.1%。

在北京等城市,2019年10月8日以前发放的首套房贷,调整后的利率为相应期限的LPR不加点,也就是4.2%或者4.3%;2019年10月8日及以后发放的首套房贷,调整后的利率为相应期限的LPR+55个基点,也就是4.75%或4.85%。

至于每一档都会略有差别,比如4.2%或者4.3%,则是因为利率调整日期不同而产生的。

建设银行北京市分行住房金融业务部高级客户经理钟辉举例:如果你的重新定价日是在6月20日之后,那么就按照4.2%最新的LPR标准来执行,如果你的重新定价日是在6月20日(含)之前,那么还是执行之前的4.3%的价格标准。

钟辉还表示,调整后变成4.85%的房贷利率,如果未来3个月LPR不变的话,明年也有可能变成4.75%。

总体来说,房贷利率的调整幅度主要根据贷款发放时间、发放时所在城市首套房贷利率政策下限、发放时全国首套房贷利率政策下限而决定。

相关新闻

有望为超4000万客户 减少利息支出

存量首套房贷利率调整昨日起正式实施。

“预计超过九成符合条件的借款人可在第一时间充分享受政策红利,其他借款人的存量房贷利率也将在10月底前完成调整。”中国人民银行货币政策司司长邹澜日前表示,大部分符合要求的存量首套房贷利率将降至LPR,2022年5月以后的将降至LPR减20个基点,直接下调至政策下限。中国人民银行指导商业银行按照市场化、法治化原则,细化政策落地方案,尽可能为借款人提供便利。

多家银行此前已经明确了存量房贷利率调整的调整范围、调整规则、申请方式及调整时间、申请渠道等事项,并在手机银行上线“存量房贷利率调整”功能方便“一键办理”,同时为客户提供查询服务。

据估算,本次调整涉及的客户可能超过4000万,涉及调整的贷款规模可能达25万亿元。

新闻分析

存量房贷利率调整 对银行影响几何?

作为银行的优质贷款,房贷利率的下调势必会影响到银行的经营情况。尤其是今年以来,中国商业银行的净息差已较2019年明显收窄。对于大型银行和股份制银行来说,随着存量房贷利率下调,净息差下降压力较大。

关于存量房贷下调、息差收窄对银行产生的影响,普华永道中国金融服务合伙人陈进展表示,许多银行顺应政策和市场需求,加大对实体经济支持,包括对存款利率方面进行调整等。所以在其他方面有相应调节的情况下,会对房贷利率下调形成一定对冲。

此外,陈进展称,今年下半年新的政策出台之后,如果房贷的规模有所增长,可以形成一种以量补价的情况。此外,随着房地产业信用质量逐步企稳,银行所需计提的减值准备相应减少,这对银行的利润有一定益处。

至于银行未来应如何应对变化,招联首席研究员董希淼认为,商业银行应采取多方面措施,开源节流,精细管理,减缓存量房贷利率调整对利润和息差的影响:一是进一步降低存款利率,优化负债产品结构和期限结构,继续从负债端压降成本;二是加大信贷投放力度,在风险可控的前提下提升高收益资产占比,进而提高资产端收益;三是大力发展财富管理业务,提高非利息收入,丰富多元化盈利来源,对冲利息收入下滑;四是加强内部管理,提高精细化管理水平,压降成本收入比,向管理要效益。同时,严格实行全面风险管理,加快处置不良资产,努力保持发展的稳健性和持续性。

据华龙网、央视、上证报、中新经纬等



华润渝康资产管理有限公司关于对重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)100%份额的处置公告

华润渝康资产管理有限公司受嘉兴润康投资合伙企业(有限合伙)及嘉兴润康投资合伙企业(有限合伙)的委托,拟对其持有的重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)100%份额进行处置,现予以公告。

资产基本情况:本次拟公告处置的合伙企业份额目前合伙人包括嘉兴润康投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴润康投资合伙企业(有限合伙),合伙企业认缴出资为3000万元,持有重庆金谋实业有限公司一户债权资产。资产详细情况请投资者登录华润渝康资产管理有限公司对外网站查询或向资产公司有关部门接洽查询。

交易条件为:投资者信誉良好,能够按华润渝康资产管理有限公司要求支付转让价款,并能够接受资产存在的瑕疵及购买资产所带来的风险,交易资金来源合法。

对交易对象的要求为:具有完全民事行为能力、支付能力的法人、组织或自然人,且以下人员不得购买:国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、资产公司工作人员、国有企业债务人管理层以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融中介机构法人,以及参与不良资产转让的资产公司工作人员、国有企业债务人或者受托资产评估机构负责人等有近亲属关系的人员。

处置方式:拟以公开竞价方式对外转让本次公告资产,包括但不限于拍卖、公开竞价、竞争性招标等方式。

公告期限:自本公告发布之日起10个工作日止。公告有效期:自本公告发布之日起10个工作日止。

受理咨询或异议有效期:自本公告刊登之日起10个工作日内,如对本次处置有任何疑问或异议请与华润渝康资产管理有限公司联系。

特别提示:以上资产信息仅供参考,具体信息以相关资料及法律文件为准。本公告仅具有要约邀请的效力,本公司有权自行解除该要约邀请或按照实际情况对拟处置资产进行调整。

联系人:唐先生 联系电话:023-65856536 公司网址:https://www.crykasset.com 联系地址:重庆市江北区金融城3号T1栋24楼
对排斥、阻挠咨询或异议的举报电话:023-65856599 陈女士
华润渝康资产管理有限公司 2023年9月26日

华润渝康资产管理有限公司与重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)债权转让通知暨债务催收联合公告

华润渝康资产管理有限公司与重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)于2023年9月19日签订了《债权转让合同》(【2023】YK512),现特公告通知各债务人及担保人,华润渝康资产管理有限公司已将其对下列债务人的债权以及与债权相关的权利等全部权利依法转让给重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)。

重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)作为下列债权资产的受让方,现公告要求下列债务人及担保人,从本公告发布之日起,立即向重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)履行主债权合同及担保合同等确定的还款义务或相应的担保责任(若债务人、担保人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或者丧失民事主体资格等情形,请相关承担主体、清算主体代为履行义务或者承担清算责任)。

本公告清单仅列示截止于转让基准日的本金和利息余额,受让方将按照借款合同、保证合同、反担保合同及中国人民银行有关的规定计算利息。

重庆天之鸿企业管理合伙企业(有限合伙)
联系电话:唐先生023-65856536 地址:重庆江北区江北嘴金融城3号T1-24。
特此公告。
附件:公告资产清单

序号	债务人名称(包括债务人名称及主债权合同编号)	公告清单			担保情况(包括担保人名称及合同编号)
		金额(截止【2023】年【6】月【20】日)	利息	合计	
1	重庆金谋实业有限公司(人民币流动资金借款合同;建渝观(商流)借2016-44、建渝观(商流)借2016-45、建渝观(商流)借2016-46、建渝观(商流)借2016-50)	64,000,000.00	25,219,783.78	89,219,783.78	重庆金谋实业有限公司(抵押合同:建渝观(商流)抵2016-44、建渝观(商流)抵2016-45、建渝观(商流)抵2016-46、建渝观(商流)抵2016-50)田素兰、田钰川(保证合同:建渝观(商流)自保2016-44-1、建渝观(商流)自保2016-44-2、建渝观(商流)自保2016-45-1、建渝观(商流)自保2016-45-2、建渝观(商流)自保2016-46-1、建渝观(商流)自保2016-46-2、建渝观(商流)自保2016-50-1、建渝观(商流)自保2016-50-2)