

## 调整存量个人房贷利率 宁波情况如何？

据中国人民银行官网,8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。对于存量房贷利率,央行又有了最新表态。

### 1 央行表态存量房贷利率

会议就货币政策、外汇市场、房地产市场等工作作出重要部署,特别是在调整存量个人住房贷款利率方面提出了新的表述。业内人士普遍认为,下半年金融货币政策将在引导居民房贷利率下行等方面发挥主导作用。

支持房地产市场平稳健康发展,是今年金融领域的重点工作之一。本次会议不仅对保持对公端房地产融资平稳有序作出部署,提出“延长保交楼贷款支持计划实施期限”“加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度”等要求,更在个人

住房贷款利率调整方面提出新的表述。

会议要求,“因城施策”精准实施差异化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行。同时,聚焦存量房贷,明确提出“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。

值得注意的是,此前,7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜表示:“按照市场化、法治化原则,我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”

### 2 各银行观望氛围浓

央行重磅发声之后,有关存量房贷利率如何调整的话题持续热度,特别是近期,“兴业银行广州分行对存量按揭客户给予1年期利率优惠券”的消息备受社会关注。

存量房贷利率何时调整?怎么调整?不少宁波市民对此密切关注。为此记者咨询了本市多家国有银行、股份行、农商行,金融机构的态度保持一致,各银行观望氛围较浓。

记者询问了3家国有银行相关人士,均表示,目前没有接到任何总行方面的通知,具体操作的细则和办法要等上级发文。作为银行金融机构的第一梯队,国有行持有的态度代表了大部分银行

金融机构。

记者从股份行、城商行以及农商行获得的回复与上述国有行一致。“存量房贷利率调整社会关注度很高,但当前业内更多的是观望和等待,等业内同行陆续有行动了再跟进。”某农商行人士表示。

“兴业银行广州分行操作办法出来以后,不断有客户咨询相关问题,支行网点也在逐一反馈客户意见。”某股份制银行一支行信贷人士对记者说,银行间的政策会不会一致或者不同城市之间政策是否一致,当前都不明朗。目前宁波这边还没有具体的操作方案,但既然有这方面的政策导向,后续落实阶段会通知客户。

### 3 需要落地相关细则指引

招联金融首席研究员董希淼指出,降低存量个人房贷利率,具有“一箭三雕”的积极作用:一是有助于减少借款人房贷利息支出,稳定和扩大住房消费需求;二是有助于缩窄存量房贷与新增房贷利差,减少居民扎堆提前还款和违规“转贷”行为;三是有助于减轻居民住房消费负担,推动居民将储蓄转化为消费和投资,提振居民扩大消费的意愿和能力。

不过对于银行而言,调整存量个人房贷利率将是一个涉及法律、盈利、风险等多方面的复杂问题。对此,专家普遍表示,如推行上述调整,需要监管部门进一步落地相关细则指引。

“调整存量个人房贷利率需遵循‘依法’‘有序’两个原则。”董希淼强调,“依法”方面,存量个人房贷合同由银行与借款人签订,

利率条款变更也应在相关指导下,由借贷双方依法协商一致。“有序”方面,存量个人房贷利率调整可能不会“一刀切”,将主要聚焦于利率明显偏高的部分,按阶段性、不同幅度下调。

从历史来看,2009年曾出现过金融机构自主确定调整存量个人房贷利率的情况。但与过去相比,现在情况发生较大变化,不同城市房地产市场表现不同,利率水平差异较大,同时存量个人房贷规模增大,因此调整的影响较过去会更大一些。

“考虑到不同类型银行的资产负债表结构不同,是否调降房贷利率需要各机构根据情况进行评估,同时如何按照市场化、法治化原则推动落地仍有待研究。”中国银行研究院高级研究员梁婧指出。 记者 周雁

## 宁波各区房票政策重点内容汇总表

7月以来,本报对宁波市级房票政策以及市六区、高新区各自的房票政策一一作了详细解读。

今天,我们把各区房票可以买什么类型的房子、本区房票和他区房票购房的奖励标准以及一些特殊规定,单独拎出来做了下面这张表格,特别供家里有房被拆迁且有意再买房的市民收藏备用。

区域	本区房票可购房屋	本区房票购房奖励	他区房票可购房屋	他区房票购房奖励	备注
海曙	商品住宅 二手住宅 政府建设的安置房	房屋价值补偿部分6%	可购买房源由海曙区住建局明确	尚未明确	足额享受购房奖励需满足:持房票购买的住宅总金额,达到房票票面金额、截止购买日利息加上购房奖励总金额的90%(不含)以上。
江北	商品住宅 新建办公、商业用房	房票票面金额与购房款等额部分4%	商品住宅	房票票面金额与购房款等额部分4%	他区房票购房奖励,限2023年7月1日至2023年9月30日期间购房,期满是否延期视情另行公布。
鄞州	商品住宅	房票票面金额与购房款等额部分4%	商品住宅	无	鄞州区房票不存在兑付的问题,房票相当于“购房优惠券”,购房奖励直接由开发商在购房总金额中(尾款)扣除。
镇海	商品住宅 二手住宅	房票票面金额与购房款等额部分6%	商品住宅 二手住宅	购买二手住宅无奖励; 购买商品住宅,按房票票面金额与购房款等额部分4%奖励。	他区房票购买商品住宅的购房奖励,需在镇海区出具的房票完成全部兑付后才可享受。
北仑	商品住宅	房票票面金额与购房款等额部分5%	商品住宅	房票票面金额与购房款等额部分5%	只有购买北仑区“房源超市”内的商品住宅,才能获得购房奖励。
奉化	商品住宅 新建办公、商业用房	自房票出具之日起3个月内购房的,票面购房使用部分10%;第4个月至第6个月内购房的,票面购房使用部分8%;第7个月至第9个月内购房的,票面购房使用部分6%;第9个月至第12个月内购房的,票面购房使用部分4%。	商品住宅 新建办公、商业用房	自房票出具之日起3个月内购房的,票面购房使用部分8%;第4个月至第6个月内购房的,票面购房使用部分6%;第7个月至第12个月内购房的,票面购房使用部分4%。	奉化区内被征迁商业用房房票票面金额不得超过其评估价值,工业用房、仓储用房不得超过货币补偿金额的70%。这三类用房房票仅限在奉化全区范围内购买商品,不能跨区使用。
高新	商品住宅 新建办公、商业用房	自房票出具之日起6个月(含)内买房的,奖励房票票面金额中用于支付购房款部分的4%;第7个月至第12个月内购买的,奖励2%;超出12个月期限使用的,无奖励。	商品住宅 新建办公、商业用房	享受与本区房票同等奖励	“城市拆迁”中的住宅、商铺(以产权证上登记的用途为准),都可拿房票,办公房、车位、厂房、仓库不行;“农村拆迁”只有住宅可拿房票。