

存量房贷利率9月25日集中批量调整，四大行明确细则

# 首套无需客户操作，“二套转首套”需申请

## 存量首套或依新规的“二套转首套”均在调整范围

本次调整针对的是2023年8月31日(含)前已发放贷款或已签订合同的,用途为购买住宅的商业性个人住房贷款,且须为首套个人住房贷款或满足当地“认房不认贷”政策的“二套转首套”存量房贷。

首套个人住房贷款具体包括以下情形:

原贷款发放时满足所在城市首套房贷利率标准的房贷;

房屋购买时家庭在当地没有其他成套住房,但因当地政府采取“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷利率标准办理房贷,现在当地政府执行“认房不认贷”政策的;

房屋购买时不是家庭在当地唯一成套住房,但后期通过交易等方式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且当地政府执行“认房不认贷”政策的;

其他满足所在城市首套房贷利率标准的存量房贷。

## 多数银行将主要采用变更合同约定利率水平的方式

从申请方式看,主要分为统一批量调整和主动申请两类:

第一类情况不需操作,银行将主动调整:原贷款发放时执行所在城市首套房贷利率政策且当前为LPR定价的浮动利率存量房贷,将于2023年9月25日集中批量调整,批量调整后于当日起按新的利率水平执行,此前利息均按原合同利率水平计算。客户若无特殊需求,银行将主动进行批量操作。

第二类情况需向银行提出申请:“二套转首套”存量房贷或不良贷款归还积欠本息的存量房贷,客户可于2023年9月25日起提出申请,经审核符合条件后按上述调整规则调整贷款利率。另外,当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷,需由客户主动申请利率调整,先按照相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款,再按上述调整规则调整贷款利率。

对于第二类情况,2023年10月22日(含当日)前完成申请的,四大行将于2023年10月25日对审核通过的业务进

9月7日,工农中建四大国有行分别发布存量房贷利率调整细则。根据四大行细则,对于符合条件的存量首套房贷,银行将于9月25日集中批量调整,无需客户操作。“二套转首套”、不良贷款归还积欠本息、当前执行的是固定利率或基准利率定价的存量房贷,需客户主动申请调整。



行集中统一利率调整,利率调整后于当日起按新的利率水平执行,此前利息均按原合同利率水平计算。2023年10月22日后申请利率调整的客户,可继续提出申请,四大行将逐笔进行人工审核,审批通过后次日起按新的利率水平执行,此前利息均按原合同利率水平计算。

利率调整方式主要包括变更合同利率和新发放贷款置换两种,多数银行表示,考虑到客户服务便捷性,将主要采用变更合同约定利率水平的方式。

## 利率最低可调至对应期限的LPR或LPR减20个基点

2019年8月和2022年5月,全国首套房贷利率政策下限历经两轮调整。从四大行公告来看,本次利率水平最低可调整至对应期限的LPR或LPR减20个基点,或原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限。

具体来看:

2019年10月7日(含)前发放的,调整后的利率按相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行;

2019年10月8日(含)—2022年5月14日(含)发放的,调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限,即相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行;

2022年5月15日(含)—2023年8月31日(含)已发放的或已签订合同但未发放的,调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限,即相应期限(原贷款合同期限)LPR-20个基点执行。

若在上述时间段内,贷款所在城市首套房贷利率政策下限高于上述调整后拟执行水平,调整后的利率按相应政策下限执行。各城市首套房贷利率政策下限,以人民银行各省级分行官方网站公布的为准。

以下情况不进行利率调整:

贷款发放时执行利率已为所在城市首套房贷利率政策下限的贷款;

2022年5月14日(含当日)前发放、当前执行LPR浮动利率定价且利率不高于LPR的贷款;

2022年5月14日(不含当日)后发放执行利率不高于LPR-20个基点的贷款;

当前按所在城市最新政策仍属于二套房贷利率标准的贷款。

## 调整可通过线上和线下进行申请,不收取任何费用

四大行均明确,本次利率调整可通过线上渠道(手机银行)和线下渠道(贷款经办机构)进行申请,不收取任何费用。

其中,工商银行表示,本次存量房贷利率调整不支持跨行置换。

农业银行表示,公告发布后,客户如对上述批量下调安排有异议的,可在2023年9月20日(不含)之前向贷款经办行提出书面异议申请,该行将不予纳入此次批量调整;在前述规定期间内未提出异议的,视为同意按本公告进行批量下调。批量下调后,如不接受调整的,客户可于调整7日内联系贷款经办行申请撤销。

中国银行表示,9月25日起,客户可登录中国银行手机银行APP,在“贷款—房贷利率调整”模块下,对名下房贷是否符合调整条件、调整进度及调整结果等情况进行查询。存量房贷利率批量调整后,该行将通过短信告知利率调整结果。如对利率调整事宜存在异议,可在利率调整后一个月内联系贷款经办机构,否则视为同意本次利率调整。

建设银行表示,本次利率调整成功后,客户可通过该行相关渠道查询调整结果及还款计划。

据央视

近年来,一系列鼓励新能源汽车下乡的政策出台。2020年7月,工信部、农业农村部、商务部联合下发通知,要求组织开展新能源汽车下乡活动。今年6月,工信部等部委启动2023年新能源汽车下乡活动,活动将持续到今年12月,共有69款新能源汽车车型参与。

中国汽车工业协会发布的数据显示,2020年、2021年、2022年新能源汽车下乡车型销量同比分别增长80%、169%、87%,带动新能源下乡车型累计销售410多万辆。业内预计,今年新能源汽车下乡销售量还将持续攀升。

尽管新能源汽车在农村地区销量持续提升,但目前农村地区渗透率仍较低。全国乘用车市场信息联席会数据显示,今年3月,纯电动汽车在县乡地区的渗透率为16%,插混乘用车在县乡地区的渗透率为8%。

业内人士认为,新能源汽车下乡要驶入“快车道”,还需解决多重问题。

充电设施有待进一步完善。当前农村新能源汽车市场还处于普及初期阶段,农村地区充电设施建设仍较为滞后,充电桩建设存在社会投资意愿偏低、盈利难、设备维护难等问题。

车型、价格要更加适合农村消费者需求。农村居民对价格敏感度比较高,相当一部分人倾向于购买7万元以下的新能源汽车,每年汽车下乡也以小型车、微型车为主。

据受访的汽车销售人员介绍,一些微型新能源汽车卖得比较火,但能兼顾农村拉货、农业生产等使用场景的车型比较少。

销售服务体系有待进一步完善。记者了解到,传统燃油车经销商体系扎根很深,一般在县城都有4S店或者经销商渠道。而新能源汽车往往采取线上预订与新直营模式,车企在县城的经销商体系不够完善,进而导致新能源汽车金融、保险、二手车及售后、维修等业务不发达。

业内专家认为,与城市相比,农村新能源汽车市场仍将是一片蓝海。中国电动汽车百人会发布的《中国农村地区电动汽车出行研究》显示,预计到2030年,中国农村地区汽车千人保有量将近160辆,总保有量超7000万辆,市场规模或达5000亿元。

中国汽车工业协会副总工程师许海东建议,从完善公共充电设施、丰富下乡车型与支持政策等方面持续发力,加快助力新能源汽车下乡。

首先,重点发力建设公共充电设施。国网重庆市电力公司相关负责人建议,优先在县乡企事业单位、商业建筑、交通枢纽等场所配置公共充电设施,同时加快推进农村既有居住社区因地制宜开展充电设施建设条件改造,落实新建居住社区充电基础设施配建要求。

其次,应加快丰富下乡产品供应。鼓励新能源车企针对农村地区消费者特点,开发更多经济实用、适销对路的车型,特别是载货微面、微卡、轻卡等产品。鉴于农村消费者对续航里程要求不高,可减少搭载电池数量以降低成本和价格。

另外,要引导新能源车企下沉销售服务网络。重庆大学副教授林云等人建议,引导车企及第三方服务企业在农村地区加快建设联合营业网点,建立配套售后服务体系,定期开展维修售后服务下乡活动,提供应急救援等服务。

## 新能源汽车“下乡”,普及还需迈过三道坎

加快建设充电设施、丰富车型及价格、完善销售服务体系

# 让人民群众住上更好的房子

## 全国住房城乡建设系统“质量月”活动在青岛启动

记者 王皇 樊瑞琳 赵波

在全国第46个“质量月”之际,9月7日,全国住房城乡建设系统“质量月”启动暨现场观摩活动在山东青岛举行。今年的全国住房城乡建设系统“质量月”活动首次聚焦好房子建设,以“建设人民满意的好房子”为主题。

“今天,我们以‘建设人民满意的好房子’为主题,启动全国住房城乡建设系统‘质量月’活动,就是要以人民群众住上更好的房子为目标,以更高标准、更实举措,推动工程品质提升。”启动仪式上,住房和城乡建设部党组成员、副部长王晖说,质量是立业之本,强国之基,质量强国最终目的是让人民群众享受高质量的产品和高品质的生活,具体到住房城乡建设领域,就是要让人民群众住上更好的房子。

要坚持系统观念、坚持改革创新,进一步完善工程质量保障体系,切实提升建筑工程品质。要健全政府工程质量监督机制,创新监督模式,强化队伍建设,通过严格执法,层层压实主体责任,确保工程质量。要发挥市场机制作用,积极推动工程质量保险制度创新,充分运用市场手段防范化解工程质量风险。要调动人民群众主动性,引导社会力量参与工程质量治理,构建共建共治共享社会治理新格局。要用好数字技术,探索建立“互联网+监管”模式和辅助决策机制,实现“智慧”监管。

记者了解到,这是该活动首次落地山东举办。近年来,山东共争创鲁班、国优、詹天佑奖等581项,在国家质量工作考核中,连续3年获评A级等次。青岛探索创新“先验房、后收房、保维修”管理服务机制等做法走在全省乃至全国前列。

本次“质量月”活动现场还举行了全国住宅工程品质提升研讨会,中国科学院院士徐世烺、全国工程勘察设计大师申作伟在现场作专题报告。山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志致辞并作典型发言。他介绍,山东出台《质量强省建设纲要》提升建筑工程品质实施意见》《关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件的通知》《山东省高品质住宅开发建设指导意见》等文件,召开高品质住宅建设现场会,从6个维度提出“质量优良、安全耐久,功能优化、健康舒适,环境优美、便利宜居,设施完善、技术先进,低碳绿色、节能环保,服务精细、邻里和谐”的高品质住宅内涵,着力建设好房子、好小区、好社区、好城区,创造更加优质的居住空间,不断满足人民群众对美好居住生活的新需求、新期盼。