

# 今起银行将自动下调存量首套房贷利率

## “二套转首套”利率调整需借款人主动申请

客户将不需要任何操作  
银行将主动批量调整

此次调整范围为首套住房贷款、二套转首套,以及公积金组合贷中的商业性个人住房贷款。目前多家银行已经出台实施细则,对常见问题进行释疑。总体来看,调整分为两类情形:首套房和二套转首套。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。比如在工商银行手机银行首页就能看到“利率调整”模块,点击进去,可以看到个人住房贷款,里面显示这笔贷款是不是符合条件的首套贷款。如果是符合条件的首套贷款,也不需要个人去向银行申请下调利率,银行会在9月25日主动批量调整,并把结果通过短信方式通知本人,新的利率水平在当天就会生效。

除工商银行外,记者了解到,农业银行自9月15日起在掌上银行、贷款经办行、营业网点、“中国农业银行微银行”等渠道开通存量首套住房贷款利率调整有关情况查询服务。

中国银行手机银行已上线“存量房贷利率调整”功能,可以查询个人住房贷款的贷款金额、本金余额,当前执行利率、利率计



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,银行将开始下调存量首套住房商业性个人住房贷款利率水平。随着存量房贷利率调整进入倒计时,银行各项准备工作如何?操作是否便捷?

算方式、发放时是否首套房贷等信息。

中小银行也在陆续参照国有银行制定并发布实施细则。

### “二套转首套”利率调整 25日起受理申请

通过多家银行发布的细则来看,对于“二套转首套”的情况,需要借款人主动向银行提出申请。对于贷款时为非首套房但现在已符合所在城市首套政策的购房家庭,也就是“二套转首套”的房贷利率申请,多家银行表示,由于“因城施策”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。

### 300万元房贷月供 可省上千元

2020年,在广州市海珠区已有一套房子且有房贷的陈先生,在天河区又买了一套住房。当时向银行申请了300万元的20年商业房贷,按二套房贷算,利率是LPR+80BP。由于去年12月20日五年期以上LPR降至4.3%,今年1月1日重定价日开始,其房贷利率降至5.1%。

去年陈先生已将海珠区第一套房子出售,现在名下只有一套房子,按最新的“认房不认贷”政策,陈先生天河区的房子符合此次存量房贷利率调整的要求。如此一来,房贷利率下调幅度达到80BP,从5.1%降至4.3%,按等额本息还款,调降后陈先生可节省月供约1300元,总利息节省约30万元。

### 全国平均调整幅度 约80个基点

对于大家最关心的调整幅

度,记者了解到,目前来看,各家银行调整规则基本一致。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。

### 房贷利率降了 还有必要提前还贷吗

原计划本月份要提前还部分房贷的林小姐,在得知存量房贷利率下调的政策后,终止了原来的计划。“提前还贷的初衷是因为利率太高。”林小姐告诉记者,自己的房贷年化利率超过5%,手头资金理财的收益远达不到这个水平,为此,想将手头的资金提前还部分房贷。“下调后,我的房贷利率变为4.3%,与投资收益的利差不算太大,想着手里有点资金也可备不时之需,所以就终止提前还贷计划。”林小姐说。

而黄先生则有点犹豫:本来已计划提前还贷,资金也准备好了,如今贷款利率下调,不知道还

要不要提前还呢?

“整体而言,存量房贷下调之后,多数人提前还贷的必要性已经大为减少,之前社会上出现的‘提前还贷热’也会随之退潮。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓如是说。

人民银行有关部门负责人此前曾表示,目前提前还贷情况已经有所减少,预期得到实质性改善,这有利于优化居民资产负债结构,增强消费能力和消费信心。

肖文晓表示,存量房贷利率下调之后,新旧房贷的利差不再明显,对于市民而言,是否仍有必要提前还贷,主要还是看自身的钱袋子,像之前那样一些人因为“利差”而不惜“借新还旧”就没有什么必要。但如果市民手头有充裕的现金又无好的理财去处,在存款利率下调的背景下,则仍有提前还贷的可能。

“一般而言,提前还贷都只有在贷款的早期才有节省利息的意义。”肖文晓提醒,当等额本息已还期数超过贷款周期的1/2、等额本金已还期数超过贷款周期的1/3,这个时候剩余要付的利息都已经不多,提前还贷意义不大。此外,公积金贷款执行的是市面上最为优惠的购房利率,这种廉价而又长期的借贷资金是市民不容易获取的,一般也不建议提前还贷。

据新华每日电讯、央视财经、广州日报

## 鲁源小镇尼山论坛期间将广迎天下宾客 礼乐融入步移景异,全面沉浸明礼生活



第九届尼山世界文明论坛2023中国(曲阜)国际孔子文化节期间,将举办文化体验考察、国际青年文化交流演出、中华文化创意产品交易会等活动。作为考察点之一、举办地的鲁源小镇,地处曲阜文化建设示范区尼山文化片区,如今惠风和畅,群山环抱,木质斗拱、灰瓦石墙,玲珑精致的庭院楼阁,清幽秀丽的池馆水廊……鲁源小镇正敞开怀抱,等待与会嘉宾们的到来。

文/片 记者 丁安顺 崔常松

### 步移景异 情景融合

9月20日,鲁源小镇首开区主体结构、外立面工程、室内精装修工程已全部完工,施工人员正在进行室外苗木种植收尾、舞台演艺设备最后的调试等。

“鲁源小镇项目首开区分别由前导景观区、昌平水境和沉浸式研学示范区、济杏坛板块构成。”济宁城投文旅公司鲁源小镇项目负责人范东伟介绍,该项目以传承中华优秀传统文化为核心理念,以“明礼生活”全沉浸式情景课堂为特色,锚定“世界级人文旅游目的地”目标,建设成为文旅教育融合的体验式景区和研学产业示范区。

值得注意的是,在不同板块中设置情景区域。鲁源乡校是对孔子和弟子们学习的场景重现,打造了鲁源图卷、知新堂、致远堂和时习堂四大场馆,通过数字化



鲁源小镇正敞开怀抱,等待与会嘉宾们的到来。

设备和特色研学,活化“海人不倦”“温故知新”“因材施教”“有教无类”“教学相长”等教育理念。在鲁源图卷场馆内,运用科技化手段,全景化展示鲁源“孔子的世界”和明礼理想生活的画卷。

鲁源小镇整体项目依据从大的空间布局到小的街巷细节,旨在将“礼乐”融入步移景异的景观

空间之中,归于礼序,境成自然,打造轻松活跃又不忘明礼传承的鲁源小镇。

### 沉浸研学 明礼生活

鲁源小镇不仅在场馆上下足功夫,还将以“明礼生活方式”为核心价值观,与尼山景区一起,将

中华优秀传统文化以沉浸式研学的体验方式,融入于文旅化的体验中,生活化的场景中,休闲化的氛围中,打造世界青年文化交流的全新舞台。

大山水场景步移景异,让游客感受到鲁源小镇的气象,通过氛围演艺的带入,逐步进入到一片美丽祥和的氛围之中。“首先在景区的假山叠水景点,以‘天下大同·美美与共’为主题的文化歌舞正在紧张的排练中,来自中外的青年歌手,通过音乐联唱的形式诠释‘青春’‘友谊’‘爱’‘和合’”的音乐主题,表现不同风格的地域音乐文化。”拈花湾文化旅游投资发展有限公司运营高级经理娄虎威介绍,为了此次对外展出,从今年5月份开始规划接待产品、接待动线,以“入礼”“寻礼”“明礼”为主线,以“六个一”串起六大展示模块,排练10个情景演绎演出,投入120余名演员,全方位展现中华优秀传统文化。同时,10个情景演出遍布整条线路之上,通过自然山水和生活化场景,以轻松有

趣的小故事,讲述传承至今的优秀传统文化,使游客感受一条入礼之路。

全沉浸情景课堂也是一大亮点。“通过文化体验情景课堂、互动体验和授课讲学等三大情景课堂,融合演艺、展陈、授课、互动、手作、商业、户外活动等多种业态及形式,共同构建一套完整的沉浸式情景课堂体系。”娄虎威说。通过全域沉浸式情景课堂,将传统文化融汇当代语境,定义新时代的明礼生活方式,以此实现中华优秀传统文化的创造性转化和创新性发展,项目整体立足中国优秀传统文化,用当下年轻人喜闻乐见的方式,复合多元体验业态,构建不同主题的情景课堂。

除此之外,国际青年文化交流演出、中华文化创意产品交易会等活动也在筹备中,届时将集合省内外30余家企业,近千件文创产品进行展销,其中囊括木制品、陶艺制品、布艺、扎染等多种工艺的非遗手造产品。