

房贷政策有了新变化

你关心的问题都在这里

这两天,房贷利率、首付比例变化的消息牵动购房者的心。根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的通知,政策主要涉及降低存量首套房贷利率、调整二套房贷利率、调整首付比例等。记者梳理了具体的调整细节,看看有没有你关心的问题。

问题一:降低房贷利率,我能申请吗?包含住房公积金贷款吗?

答:根据通知,符合条件的存量首套房贷款是指,2023年8月31日前金融机构已发放,已签订合同但未发放的,以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

也就是说,如果你是政策发布(8月31日)前贷的款,不管贷款是否已经发放了,只要你跟银行签了贷款合同,又符合首套住房的标准,那就可以去申请降低利率。值得注意的是,住房公积金贷款目前不在调整范围内。

问题二:我该怎么申请降低存量首套房贷利率?

答:根据通知,对于符合条件的存量住房贷款,借款人申请降低利率有两种途径,一是以“新”换“旧”,向银行申请“新贷款”置换“旧房贷”,二是跟银行协商变更原来的利率水平。具体选取哪种方式,可以结合自身情况和银行协商。

时间上看,如果你符合条件,那么从2023年9月25日起,就可以向之前贷款的银行提出申请了。现在,银行正在进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作。到时候怎么申请还有待各银行进一步明确。

问题三:降低存量首套房贷利率,能省多少钱?

答:对不少房贷利率处于高位的购房者来说,降低存量房贷利率、减少利息支出,可以说是期盼已久。根据测算,本次存量首套房贷利率调整,平均降幅大约为0.8个百分点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设协商后房贷利率降至4.3%,每年可节约利息支出超5000元。

根据通知,具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套房贷利率政策下限。这



就是说,对借款人而言,具体能享受到多大程度的调降,要看办理贷款时当地的首套房贷利率下限,以及与银行的协商情况。

问题四:我要买二套房,贷款利率能降多少?

答:对于要买二套房的购房者来说,此次房贷政策调整的一大利好就是二套房贷款利率下限从过去LPR“加60个基点”变为“加20个基点”,一次性降低40个基点,力度可是不小。

假设按8月份最新5年期以上LPR计算,以LPR加60个基点申请贷款,二套房贷款利率达到4.8%,调整为加20个基点后,贷款利率则降至4.4%。以200万元、20年期、等额本息的商贷为例,调整后借款人可节约利息支出超10万元,月供将减少400多元。

问题五:统一首付款比例下限,我的首付款能降多少?

答:根据通知,不再区分实施“限购”和“非限购”城市,统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限:首套房不低于20%,二套房不低于30%。

这个政策对“非限购”城市的购房者来说可能意义不大,因为很多地方已经在按这个水平执行。但在“限购”城市,首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别是30%和40%,在实际执行中很多地方二套房首付比例要求高于40%,甚至达到60%至80%。这次调整后,“限购”城市的购房者将从中受益。以一套总价500万元的二套房为例,首付60%,需要300万元;如果首付比例降到30%,首付款就能减少150万元。③6 据新华社电

三项“一老一小”个税扣除标准提高

独生子女赡养老人 每月可抵扣3000元

日前,财政部税政司、税务总局所得税司有关负责人就提高3岁以下婴幼儿照护、子女教育、赡养老人个人所得税专项附加扣除(简称“一老一小”扣除)标准有关问题答记者问明确,今年以来纳税人已填报享受“一老一小”扣除的,自9月份起,信息系统将自动按照提高后的专项附加扣除标准计算应缴纳的个人所得税。

进一步减轻家庭抚养赡养负担

在个人所得税方面,2018年以来,围绕与人民群众生活密切相关的教育、养育、住房、医疗、养老等重点支出领域,设立了3岁以下婴幼儿照护、子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息、住房租金、赡养老人等7项专项附加扣除,在每月5000元的基本减除费用标准基础上,再予以叠加扣除,使个人所得税制度更加科学合理。

有关负责人表示,近年来,进一步减轻生育、养育和赡养负担的呼声较多。3岁以下婴幼儿照护、子女教育、赡养老人3项专项附加扣除与“一老一小”直接相关,提高相关专项附加扣除标准,有利于进一步减轻家庭抚养赡养负担。

9月起提高扣除标准计算个税

按照要求,自2023年1月1日起,提高3岁以下婴幼儿照护、子女教育和赡养老人3项专项附加扣除标准。其中,3岁以下婴幼儿照护、子女教育专项附加扣除标准由现行每孩每月1000元提高到2000元,每年2.4万元;赡养老人专项附加扣除标准由每月2000元提高到3000元,独生子女按照每月3000元的标准定额扣除,非独生子女与兄弟姐妹分摊每月3000元的扣除额度,每人分摊的额度不超过每月1500元。

今年以来,纳税人已经填报享受“一老一小”扣除的,如何按照新标准享受扣除?两部门明确,纳税人已按照原标准填报享受2023年度3岁以下婴幼儿照护、子女教育、赡养老人专项附加扣除的,自9月份起,信息系统将自动按照提高后的专项附加扣除标准计算应缴纳的个人所得税,此前多缴的税款可以自动抵减本年度后续月份应纳税款,抵减不完的,可以在办理2023年度综合所得汇算清缴时继续享受。

政策对提振消费会有一定作用

全国政协常委、中国税务学会副会长张连起表示,此次加大个税抵扣力度,意味着提高俗称的个税“起征点”,中等收入家庭获得减税收益更高。

如还没有填报享受2023年度3岁以下婴幼儿照护、子女教育、赡养老人专项附加扣除的,纳税人可以在个人所得税APP或者通过任职受雇单位填报专项附加扣除信息后享受。两部门表示,纳税人自9月份纳税申报期起,就可以由任职受雇单位按照提高后的新标准扣除,也可以在办理2023年度个人所得税汇算清缴时按照新标准申报扣除。③6 据《北京晚报》

博览会上亮点多

2023 中国国际智能产业博览会 9月4日至6日在重庆国际博览中心举行。9月3日,嘉宾在博览会会场参观。③6 新华社发

