



哈市公布存量房贷利率调整“参照标准”

首套房利率低于全国下限30个基点

□本报记者 李佳琪

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知,对降低存量首套住房贷款利率有关事项进行公布。冰城贷款人月供究竟能下降多少?近日,哈尔滨存量首套房贷利率调整的“参照标准”公布,2019年11月办理房贷业务的小刘月供能降千余元。

本地“参照标准”来了

日前,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布“关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知”,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

在借款人向承贷金融机构提出申请后,金融机构将按照“原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限”与借款人协商确定。近日,中国人民银行黑龙江省分行公布哈尔滨市首套住房商业性个人住房贷款利率下限历史调整情况,哈尔滨存量首套房贷利率调整“参照标准”随之出炉。

根据中国人民银行黑龙江省分行网站公布的“黑龙江省各城市(地区)首套住房商业性个人住房贷款利率下限历史调整情况公示”显示,自2019年10月至今,哈尔滨首套住房商业性个人住房贷款利率下限公示了三次历史调整。

城市	时间段	当地执行的利率下限水平	与全国利率下限水平比较
哈尔滨市	2019.10—2022.5	相应期限贷款市场报价利率(LPR)	相同
	2022.5—2023.2.7	相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点	相同
	2023.2.8—至今	相应期限贷款市场报价利率(LPR)减50个基点	低于全国利率下限30个基点

看看月供能省多少

此次,存量首套住房贷款利率究竟能降多少,月供能少多少?以小刘的200万元30年期贷款为例:

■假设2019年11月2日小刘与银行签订的首套房贷利率为LPR加20个基点(4.85%加20个基点为5.05%)。那么今年9月25日之后,小刘可向银行申请贷款利率降至LPR。如果9月份公布的5年期LPR未调整,按照哈尔滨2019年10月至2022年5月执行的利率下限水平,小刘可与银行协商的最低贷款利率为4.2%,最大下降幅度为85个基点。按照等额本息还款方式,小刘的月供最多可节省1017.29元。

■假设小刘是在2022年7月30日办理的首套房贷,合同约定利率为LPR减5个基点(4.45%减5个基点为4.4%)。那么今年9月25日之后,小刘可向银行申请贷款利率降至LPR减20个基点。如果9月份公布的5年期LPR未调整,仍为4.2%,那么小刘的房贷利率最低可降至4.0%,小刘月供最多可节省466.91元。

■假设小刘是在2023年3月10日办理的首套房贷,合同约定利率为LPR减10个基点(4.3%减10个基点为4.2%)。那么今年9月25日之后,小刘可向银行申请贷款利率降至LPR减50个基点。如果9月份公布的5年期LPR未调整,仍为4.2%,那么小刘的房贷利率最低可降至3.7%,小刘月供最多可节省574.68元。

■假设小刘办理的是固定利率房贷。那么今年9月25日后,他也可向银行申请调整利率,具体调整情况可与银行协商,但房贷利率同样不得低于原贷款发放时哈尔滨首套商业房贷利率政策下限。

记者从哈市多家银行了解到,哈市银行将按照各自总行发出的通知认真落实要求,有序推进降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率工作。同时,各银行将抓紧制定具体操作细则,尽快开展利率调整工作。后续进展信息,将及时在银行官方网站、微信公众号、网点等渠道公告。

哈市拟发布行动方案综合治理群租房
房间“化整为零”出租

违规

□本报记者 刘述波

为进一步规范哈尔滨市住房租赁市场秩序,整治违规群租行为,保证居民治安、消防和房屋安全,哈市住建局牵头起草了《哈尔滨市群租住房持续综合治理三年行动方案》(征求意见稿)。公众如有意见,可于2023年9月11日前将意见发至:scc3349@126.com电子邮箱。

A 厨房、卫生间等出租供人居住?
认定:违规群租房

根据《行动方案》(征求意见稿),群租房概念为:单套房屋出租给多人集中居住,符合国家有关住房租赁、治安、消防等法律、法规规定,以原设计为居住空间的房间为最小出租单位的为合法群租房;不符合相关规定的为违规群租房。

居民区内成套住宅出租有下列情形之一的,认定为违规群租行为,即:将套内原设计为居住空间的房间分隔为若干小间出租,或按床位等方式变相分割出

租的;将原始设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等非居住空间出租供人居住的,或违反规定改变房屋使用性质出租的;房屋进行拆改装修,不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;出租的成套房内增设明显多于原设计数量的电表、水表等设施的;出租房屋人均使用面积低于5平方米,或单个房间居住的人数超过2人的(有法定赡养、抚养、扶养义务的除外);法律、法规规定禁止出租的其他情形。

B 转租住房超10套(间)
自然人应办理营业执照

被认定为违规群租行为的,通过综合治理,应达到以下标准:

以原设计为居住空间的房间为最小出租单位,不得改变房屋原设计结构,对原设计房间分割搭建后出租,同一房间不得按照床位出租等变相分割出租;人均居住使用面积不低于5平方米,每个房间居住人数不超过2人(夫妻关系或有法定赡养、抚养、扶养义务关系除外);起居室(厅)作为一间居室出租的,应当具备采光和通风条件,保证空气质量,保证房屋整体结构安全。原始设计为过道、厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得出租供人居住;从事住房租赁经营的企

业,以及转租住房10套(间)以上的自然人,应依法办理营业执照,并向住建部门办理开业申报备案及房屋租赁合同备案,不得违规从事群租业务;不得破坏房屋承重结构,随意增加楼面荷载;不得改变房屋原设计上下水管路及设施,加建卫生间、厨房;不得改动燃气设施;业主、物业使用人不得存放(电动车充电电瓶等)易燃、易爆、腐蚀性、放射性物质或者超重物品;承租人属暂住人口的,出租人须持租住人身份证明和房产证明,到所在地公安派出所申报登记,并签定治安管理责任保证书。住房不得出租给无合法有效证件的人员。

C 9月中旬起
拟全面开展群租房排查认定和限期整改

根据《行动方案》(征求意见稿),为确保3年专项治理取得实效,群租房综合治理工作分三个阶段完成。

首先,排查认定、限期整改阶段(2023年9月15日至10月19日)。属地办事处组织社区、网格员、辖区民警、流动人口协管员以及物业保安等社会力量,深入排查群租房底数、现状,建立台账。属地消防部门协助认定群租房消防安全隐患点,并指导有关部门和出租人制定有效措施进行整改,采取各种必要手段及时消除安全隐患;辖区公安民警要全过程配合排查、约谈、整改、执法等综合整治工作。

其次,是综合整治阶段(2023年10月20日至12月11日)。各区整合力量,对排查

出的安全隐患及租赁市场乱象,采取有效措施综合整治。同时,依据台账加强督导检查,定期复查巩固成果。重点解决线索移交执法部门后未及时查处、安全隐患未及时消除等问题。办事处对已下达《限期整改通知书》,逾期拒不完成整改的,填报《违法租赁线索移交单》,移交相关部门依法查处。

最后是巩固提高阶段(2024年1月至2025年底)。2024年度主要查找不足,堵塞漏洞,完善机制。2025年度主要完成建章立制工作,基本实现规范化管理。

此外,各区政府要在每年高校毕业生季、流动人口返乡季、用工季等住房租赁高峰,定期开展群租房排查整治。