

# 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、调整首付款比例等。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住房贷款是指，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。

不过，如果你当时签订的贷款利率已经很低了，就不一定有下调的空间。

据估算，全国有近1亿个首套房存量贷款合同，而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。

●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。

值得注意的是，如果选取第一种方式，新

发放贷款只能用于偿还“旧房贷”，不能挪作他用。

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。

但具体每笔贷款的调整幅度有多大，还要根据实际情况来看。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住房贷款利率政策下限。

这就是说，对借款人而言，具体能享受到多大幅度的调降，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。

过去一段时间，不少住房信贷政策调整集中在满足居民刚性住房消费需求，降低二套房贷款利率政策下限，有助于更好地支持居民改善性住房消费需求。

●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。

降低首付比例下限，有利于降低居民首付负担，增强购房能力和意愿。不过，政策规定的只是一个下限，各地如何确定首付比例，尤其是一些重点城市的首付比例能否下调、下调幅度有多大，还得各地根据当地房地产市场形势和调控需求来定。（据新华社报道）

## “一老一小”个税专项附加扣除标准提高，减税红利如何享？

“一老一小”相关家庭再迎减税红利。国务院日前印发《关于提高个人所得税有关专项附加扣除标准的通知》，决定提高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标准。“一老一小”扣除提高后的标准是多少？老百姓如何享受减税红利？

根据通知，自2023年1月1日起，3岁以下婴幼儿照护专项附加扣除标准，由每个婴幼儿每月1000元提高到2000元；子女教育专项附加扣除标准，由每个子女每月1000元提高到2000元。

“也就是说，每个孩子从出生到完成学历教育，其父母每个月可以在税前扣除2000元，每年2.4万元，这些扣除既可以由父母双方分别享受，也可以由其中一方享受。”财政部税政司有关负责人进一步解释道。

此外，赡养老人专项附加扣除标准，由每月2000元提高到3000元。其中，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，每人分摊的额度不能超过每月1500元。



“这次调整的3项专项附加扣除都与‘一老一小’直接相关，且扣除标准分别提高了1000元，可以说调整幅度还是不小的。”北京国家会计学院教授李旭红表示，调整扣除标准有利于进一步减轻家庭抚养赡养负担，更好改善和保障民生，对提高居民消费意愿和能力也将起到积极作用。

扣除标准调整后，广大百姓如何享受新的减税政策红利？

记者了解到，纳税人还没有填报享受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，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。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。

那么，对于今年以来已按原标准填报享受“一老一小”扣除的，如何按照新标准享受扣除呢？还需要重新报送相关信息吗？

国家税务总局所得税司有关负责人介绍，今年以来，纳税人已经按照原标准填报享受2023年度这3项专项附加扣除的，无需重新填报，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。

“纳税人对约定分摊或者指定分摊赡养老人专项附加扣除额度有调整的，可以在手机个人所得税APP或通过扣缴义务人填报新的分摊额度。”这位负责人说。（据新华社报道）