

近日，辽宁省沈阳市房产局、自然资源局和沈阳住房公积金管理中心等多个部门连出政策，进一步支持刚性和改善性住房需求，促进沈阳市房地产市场良性循环和健康发展。

降低首套住房贷款利率下限

近日，沈阳市房产局、自然资源局联合发布了《关于促进我市房地产市场良性循环和健康发展的通知》（以下简称《通知》）。《通知》共五条，包括科学安排土地供应、实施首套个人住房贷款利率动态调整机制、支持公寓类非住宅去库存、进一步优化商品房预售资金监管、优化限购区域等。

《通知》中备受关注的是第二条，即减轻首套购房家庭资金压力的“实施首套个人住房贷款利率动态调整机制”。《通知》明确，按照人民银行、银保监会《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》要求，二季度起新发放首套住房个人住房贷款利率下限由一季度的LPR-40bp调整为LPR-50bp，即由3.9%降至3.8%。4月1日起至6月30日有效。

《中国银行保险报》4月3日走访沈阳市内多个银行网点获悉，各行已执行新发放首套住房个人住房贷款利率下限由3.9%降至3.8%的政策。多家银行信贷人员分析，该政策对购房人群是利好，将在一定程度上促进房地产市场平稳发展。

6家银行可按“顺位抵押”办理

沈阳住房公积金管理中心明确提出，为满足广大缴存职工对商业贷款转住房公积金贷款业务的需求，减轻购房职工还贷压力，《沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》（以下简称《实施细则》）已经出台，并于4月1日起实施。

《实施细则》明确了商转公贷款业务两种办理方式。

“顺位抵押”方式。原商贷银行是沈阳住房公积金管理中心商转公委贷银行的，可选择“顺位抵押”方式办理商转公贷款业务（目前商转公委贷银行包括：建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、盛京银行在沈机构，逐步将其他银行纳入商转公委贷银行范围）。在“顺位抵押”方式下，公积金贷款直接划拨至原商贷银行账户用于提前偿还商业贷款，形成公积金+商业银行组合贷款，借款申请人无需提前结清原商贷余额部分。

“先还后贷”方式。原商贷银行不是沈阳住房公积金管理中心商转公委贷银行的，仅可选择“先还后贷”方式办理商转公贷款业务。在“先还后贷”方式下，经沈阳住房公积金管理中心预审通过的职工，需自筹资金先结清原商贷，撤销原商贷房屋

抵押登记，而后公积金管理中心办理商转公贷款房屋抵押登记，贷款资金划拨至借款人个人账户，该方式只能转为纯公积金贷款。

商转公贷款业务已顺利开展

4月3日上午，《中国银行保险报》走访了建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、盛京银行在沈阳市的部分网点，相关人员对“顺位抵押”商转公贷款办理流程和步骤进行了介绍。

4月3日下午，《中国银行保险报》从建设银行辽宁省分行、工商银行辽宁省分行等处获悉，两家银行已于4月1日前完成系统对接，目前已顺利开展业务办理。

业内人士表示，一系列政策将会起到提振沈阳房地产市场消费的作用。

本文源自中国银行保险报