

# 两部门发文下调首付比例下限,降低存量首套房贷利率 百万元房贷30年月供最多减少840元

**本报综合消息** 中国人民银行、国家金融监督管理总局8月31日发布通知,引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债,降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。两部门当日宣布,统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限,二套房贷款最低首付比例统一为不低于30%。

根据通知,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房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。新发放贷款或变更后的贷款合同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房商业性个人住房贷款利率政策下限。

两部门要求,各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本。

当日,上述两部门还发布通知,对现行差异化住房信贷政策进行了调整优化,统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。

根据通知,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住

房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%,二套房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。

两部门表示,各地可按照因城施策原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套房最低首付比例和利率下限。

中原地产首席分析师张大伟表示,目前大部分城市存量房贷的利率最低下限是4.65%,此前购房者基本是按照6%左右的房贷利率购房,此次存量房贷利率调整后,房贷利率或能降低100个基点以上,如以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算,月供将从5995元降低至5156元左右,月供最多能减少840元左右。

## 政策解读

### 为什么要降低存量首套住房贷款利率?怎么申请?

中国人民银行、金融监管总局8月31日联合发布《关于调整优化差异化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套房贷款利率有关事项的通知》。有关负责同志就政策调整回答了记者提问。

**问:**差异化住房信贷政策调整优化的背景是什么?

**答:**7月24日中央政治局会议明确,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。7月31日国务院常务会议提出,根据不同需求、不同

城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策,加快构建房地产业新发展模式。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,中国人民银行、金融监管总局发布通知,对现行差异化住房信贷政策进行了调整优化,支持各地因城施策用好政策工具箱,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行,更好满足刚性和改善性住房需求。

**问:**为什么要降低存量首套房贷款利率?

**答:**近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化,

借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。为更好适应上述新形势,中国人民银行、金融监管总局明确按照市场化、法治化原则,支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套房贷款利率。

**问:**哪些存量首套房贷款可以申请降低利率?如何申请?

**答:**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房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

对于符合条件的存量住房贷款,自2023年9月25日起,可由借款人主动向承贷银行提出申请,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更为便利的服务。

调整方式上,既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套房贷款利率政策下限。新发放贷款只能用于偿还存量贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

中国人民银行、金融监管总局将密切关注市场动态,有序降低存量住房贷款利率,维护好市场竞争秩序。

本报综合

## 国务院印发通知

# 育婴、子女教育、养老三项专项附加扣除标准提高

新华社北京8月31日电 为进一步减轻家庭生育养育和赡养老人负担,依据《中华人民共和国个人所得税法》有关规定,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。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;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。通知发布后,纳税人在9月份纳税申报期可按提高后的扣除标准执行,也可以在2023年度个人所得税汇算清缴时执行。

## 政策解读

### 赡养公婆、子女读研是否可享受利好?

8月31日,财政部税政司、税务总局所得税司有关负责人在答记者问时指出,近年来,进一步减轻生育、养育和赡养老人负担的呼声较多。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,更好保障和改善民生,也有利于提高居民消费意愿和能力。

**如何按照提高后的标准享受“一老一小”扣除?**

针对今年以来,纳税人已经填报享受“一老一小”扣除的,如何按照提高后的标准享受扣除?

相关负责人介绍,《通知》发布前,纳税人已经按照原标

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月起,系统将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。

针对纳税人取得经营所得,平时也没有取得工资薪金所得的,相关负责人表示,要根据个人所得税法等有关规定,可以在办理2023年度经营所得汇算清缴时享受提高后的专项附加扣除标准。

针对今年以来,纳税人还未填报享受“一老一小”扣除的,应该如何享受?相关负责人表示,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。

**赡养岳父母或公婆是否享受专项附加扣除?**

那么,赡养岳父母或公公婆婆是否可以享受赡养老人专项附加扣除?相关负责人表示,根据现行政策规定,赡养老人专项附加扣除政策中的老人(被赡养人),是指年满60岁的父母,以及子女均已去世的年满60岁的祖父母、外祖父母,不包括配偶的父母。

相关负责人介绍,纳税人

为独生子女的,需要与兄弟姐妹分摊每月3000元的赡养老人专项附加扣除额度。扣除标准提高后,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,但每人每月不超过1500元。

两个子女中的一个无赡养父母的能力,是否可以由另一个享受3000元赡养老人专项附加扣除标准?按照《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》(国发〔2018〕41号)规定,纳税人为非独生子女的,在兄弟姐妹之间分摊3000元/月的扣除额度,每人分摊的额度不能超过每月1500元,也就是说,这种情况下不能由其中一人单独享受全部扣除。



此外,如果纳税人子女接受的硕士研究生或博士研究生教育属于全日制学历教育,纳税人可以填报子女教育专项附加扣除;如果属于非全日制的学历(学位)继续教育,应由子女本人填报继续教育专项附加扣除。

上述负责人提醒,纳税人应当对专项附加扣除信息的真实性、准确性、完整性负责。对虚假填报享受专项附加扣除的,税务机关将按照《中华人民共和国税收征收管理法》《中华人民共和国个人所得税法》等有关规定处理。

本报综合