

存量房利率统一调整为LPR-30BP

1 10月31日前批量调整 11月1日起可协商

存量房贷利率这样调整!

在批量调整阶段,首套、二套及以上存量房贷都可调整,去年已经调整过加点幅度的存量房贷也包含在内。

批量调整后,借款人存量房贷利率原则上将降至不高于贷款市场报价利率(LPR)减30个基点,即“LPR-30个基点”。在批量调整和常态化调整阶段,均不再区分首套、二套房(有房贷利率政策下限且区分首套二套的城市除外)。故北、上、深二套及以上存量房贷需考虑当地政策下限。

央行还明确,自2024年10月起,每季度第一个月将在官方网站公布上个季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率,供银行和借款人参考。

昨日,工商银行、交通银行、招商银行、浦发银行、浙商银行、兴业银行等多家银行发布存量房贷利率调整常见问答:当前房贷利率高于LPR-30BP的,统一调整为LPR-30BP。首套房和二套房都会调整,工行确定在10月25日统一调整,其他银行在10月31日前完成调整。自身房贷利率低于LPR-30BP的,不参与此次调整。

《倡议》明确2024年10月31日前,商业银行将对符合条件的存量房贷再开展一次批量调整,将利率较高的存量房贷利率降至全国新发放房贷利率附近,让借款人尽早获益。

自2024年11月1日起,符合条件的借款人在与商业银行市场化协商调整房贷利率加点幅度的同时,也可协商调整重定价周期。

在批量调整阶段,首套、二套及以上存量房贷都可调整,去年已经调整过加点幅度的存量房贷也包含在内。

对于新签订的个人住房贷款合同,自11月1日起,可由借贷双方自主协商重定价周期。重定价周期可为按年、按半年、按季度等。需要说明的是,在利率下行阶段,重定价周期越短,借款人越早享受低利率,但在利率上行阶段,借款人也要越早承受高利率。

2 多数存量房贷降至不低于“LPR-30个基点”

《倡议》明确,批量调整阶段,商业银行将对LPR加点幅度高于“减30个基点”的存量房贷加点幅度批量调整至不低于“减30个基点”。

简单来说,借款人存量房贷利率原则上将降至不低于贷款市场报价利率(LPR)“减30个基点”。北、上、深二套及以上存量房贷需考虑当地政策下限。值得注意的是,由于重定价日不同,不同借款人的利率在批量调整后会有所差异。重定价后,最近一个定价周期内LPR的降幅还将体现出来,参与此次批量调整的借款人利率将调整至全国新发放房贷利率附近。

若按当前LPR计算,2025年1月1日为重定价日,假设借款人调整前的存款房贷利率为LPR+55基点,即4.75%(4.2%+55个基点)。则2024年10月30日批量调整后存量房贷利率降至3.9%(4.2%-30个基点),2025年1月1日重定价后将降至3.35%(3.65%-30个基点)。

对于固定利率存量房贷的,以最新LPR转换为加点形式,再将加点幅度调整为LPR减30个基点。例如,利率为4%的固定利率存量房贷,最新5年期以上LPR为3.85%,先将其固定利率转换为4%(即LPR加15个基点),再将“加15个基点”调整为“减30个基点”,最终为3.55%。

对于部分城市仍设定了新发放房贷利率政策下限的,调整后的加点幅度需不低于下限。例如,北京二套房贷利率政策下限为,五环以内二套房贷的加点下限为LPR减5个基点,五环以外二套房贷的加点下限为LPR减25个基点。相应的二套房贷在批量调整时,加点分别调整为LPR-5个基点和LPR-25个基点。

如何计算调整后的存量房贷利率? 一图读懂

对于借款人如何计算调整后的存量房贷利率,记者根据不同重定价日(浮动利率贷款合同中,利率跟随定价基准调整的时间间隔)、不同区间房贷加点后的利率整理为:

重定价日位于	2024年10月21日至重定价日前一日	重定价日至2024年10月30日	2024年10月31日至下一个重定价日前一日
2024年10月21日-2024年10月31日	4.2%+调整前加点	3.65%+调整前加点	3.65%-30BP
2024年11月1日-2025年2月19日	上一个重定价日至2024年10月30日	2024年10月31日至重定价日	重定价日至下一个重定价日前一日
2025年2月20日-2025年7月21日	4.2%+调整前加点	4.2%-30BP	最新LPR-30BP
2025年7月22日-2025年10月20日	3.95%+调整前加点	3.95%-30BP	
	3.85%+调整前加点	3.85%-30BP	

假设2024年10月31日进行批量调整,假设2024年10月21日报出的5年期以上LPR跟随央行政策利率下降0.2个百分点,由当前的3.85%降至3.65%,后续保持不变。举例来看:

由于2024年2月、7月5年期以上LPR还分别下降了0.25个百分点和0.1个百分点,因此,对于重定价日为每年1月1日的,调整后的利率为3.9%,明年1月1日LPR重定价后,利率为3.35%。

重定价日为合同发放日对日的,分为以下四种情况:

重定价日为2024年10月21日至10月31日的,调整后的利率为3.35%(当时的LPR3.65%-0.3%)。

重定价日为2024年11月1日至12月31日,和2025年1月2日至2月19日的,调整后的利率为3.9%(当时的LPR4.2%-0.3%),重定价后的利率为3.35%(当时的LPR3.65%-0.3%)。

重定价日为2025年2月20日至7月21日的,调整后的利率为3.65%(当时的LPR3.95%-0.3%),重定价后利率为3.35%(当时的LPR3.65%-0.3%)。

重定价日为2025年7月22日至10月20日的,调整后的利率为3.55%(当时的LPR3.85%-0.3%),重定价后利率为3.35%(当时的LPR3.65%-0.3%)。

若按当前LPR计算,2025年1月1日为重定价日,假设借款人调整前的存款房贷利率为LPR+55基点,即4.75%(4.2%+55个基点)。则2024年10月30日批量调整后存量房贷利率降至3.9%(4.2%-30个基点),2025年1月1日重定价后将降至3.35%(3.85%-55个基点)。

若以100万元、25年期、等额本息还款的存量房贷为例,假设借款人的房贷利率从4.4%降至3.55%,可节约借款人利息支出每年约5600元。

由于本次调整复杂,权威专家建议,10月12日后,借款人需关注自己承贷银行的具体调整细则。

焦点

完善房贷利率定价机制

9月29日,中国人民银行发布公告,完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。

公告明确,自2024年11月1日起,浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定程度时,借款人可与银行业金融机构协商,由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。

中国人民银行介绍,此次可能是银行最后一次批量调整存量房贷利率,今后存量房贷利率将由银行、客户双方基于市场化原则自主协商,进行动态调整。

根据此前规定,个人住房贷款利率重定价周期最短为1年。此次,中国人民银行提出,自2024年11月1日起,合同约定为浮动利率的,满足一定条件的借款人可以与银行协商约定加点幅度和重定价周期。重定价周期可为按年、按半年、按季度等。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,在利率下行阶段,重定价周期越短,借款人越早享受低利率;但在利率上行阶段,借款人也要越早承受高利率。借款人如想调整重定价周期,要慎重作出判断。

部分客户暂缓提前还贷

截至目前,各家银行存量房贷利率调整的具体细则、实施时间还暂未确定。

虽然细则尚未落地,但已有许多存量房贷客户暂缓提前还贷计划。在深圳工作的王明(化名)告诉记者,自己本来打算将理财和股市中的资金取出,预约在10月底提前还款,但现在已经撤回了申请。“一方面是因为想‘蹲’一下调降的具体情况,看看是否划算;另一方面,这周股市有好‘苗头’,想博一博更高的收益率。”王明说。

在东莞从事地产工作的田音(化名)此前打算尝试经营贷转贷。存量房贷降息消息出炉后,她紧急让中介暂停了计划。在她看来,官方对存量房贷直接降息无疑是最佳解决方案,不用冒着违规转贷的风险。因此她计划等实施细则出来后“算一算账”,合适的话就不去冒险操作转贷了。

存款利率或将再次下行

存量房贷利率调降,银行净息差承压下,存款再降息已“箭在弦上”。

兴业研究在研报中表示,按照今年第二季度末存量房贷规模计算,其在银行生息资产中占比约11%,对银行资产收益率的影响幅度在8~9BP。为了保持银行净息差的相对稳定,存款挂牌利率可能需要配合下调10BP左右,长期存款利率可能需要下调更大幅度。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,截至6月末,商业银行各项存款余额为296.5万亿元,这意味着若存款利率平均下调6.4BP,即可弥补存量房贷利率下调50BP对银行利润带来的影响。

值得注意的是,存款利率或再次集中下调前夕,不少原本是利率“高地”的村镇银行、民营银行开始加速下调存款利率,调整幅度高达50BP。

据证券时报、新华社、第一财经

