

# 存量房贷利率调降安排明确 你的月供有何变化?

## 六大国有商业银行宣布 将批量调整存量房贷利率

为积极响应市场利率定价自律机制  
9月29日发布的倡议  
六大国有商业银行均发布公告

宣布本行关于存量房贷利率调整的相关安排



工行、农行、中行、建行、交行和邮储银行表示

正在依法有序推进批量调整存量商业性  
个人住房贷款利率工作

拟于2024年10月12日

公布具体操作事宜

并于2024年10月31日前

对存量房贷利率  
实施批量调整

9月29日

中国人民银行指导市场利率  
定价自律机制发布倡议

各商业银行原则上应于2024年10月31日前  
统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)  
利率实施批量调整

对于LPR基础上加点幅度高于减30个  
基点的存量房贷

降为不低于LPR减30个基点

且不低于所在城市目前执行的新发放商业性  
个人住房贷款利率加点下限(如有)

新华社发(宋博制图)

新华社“新华视点”记者 吴雨 任军 郑钧天

存量房贷利率调降有了明确安排!

根据中国人民银行指导市场利率定价自律机制9月29日发布的倡议,各商业银行将于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整,已经取消下限的城市,存量房贷利率降为不低于贷款市场报价利率(LPR)减30个基点。来看看你的房贷利率有何变化——

首套、二套及以上均调整  
北上深各有安排

在中国人民银行指导下,利率自律机制明确提出,各商业银行调整的存量房贷包括首套、二套及以上,利率调降至不低于LPR减30个基点,且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率下限(如有)。

记者从中国人民银行了解到,截至7月末,全部存量房贷加权平均利率约为4.06%。根据目前5年期以上LPR估算,调整后平均利率较4.06%下降约0.5个百分点。

不过,这只是一个估算的平均数。因为每个借款人的房贷是在不同地区、不同时期发放的,降幅也有所不同。特别是北京、上海、深圳的借款人,调降幅度将受制于当地新发放房贷利率政策下限。

得知二套房贷利率将再次调整,家住上海市长宁区的陶女士颇为关注。上一轮存量房贷调整时,受制于上海二套房贷利率政策下限要求,她的贷款利率调降至5.25%。

“根据上海的规定,此次批量调整后,我每个月可以少还900多元,30年少还30万多元。”陶女士给记者算了一笔账,不仅如此,等到明年2月初重定价日,如果在明年2月前5年期以上LPR进一步下降,她还能享受当时降息带来的利好。

记者了解到,目前北京、上海、深圳的新发放首套房贷利率下限均低于LPR减30个基点,所以此次这三地的首套存量房贷利率也和全国调整幅度一样;但三地二套存量房贷利率下调各不相同,例如北京五环以内的二套存量房贷利率调整为LPR减5个基点,五环以外是LPR减25个基点;深圳二套房存量房贷利率调整为LPR减5个基点。

中国人民银行行长潘功胜此前介绍,该政策将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出总额为1500亿元左右。

银行主动批量调整  
为借款人提供便利

利率自律机制提出,包括四大行在内的主要商业银行原则上将不晚于10月12日发布操作细则,及时回应客户关切。

记者从利率自律机制了解到,各商业银行将尽快完成合同文本变更、系统改造等前期准

备工作,确保如期完成存量房贷利率调整相关工作,鼓励银行提供线上渠道“一键式操作”办理,为借款人提供便利。

中国人民银行有关负责人表示,绝大多数借款人可通过网上银行、手机银行等渠道完成“一键式操作”,无需到商业银行网点办理,具体请及时关注承贷商业银行官方平台发布的有关信息。

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四大行发布公告称,坚决落实有关要求,依法有序推进降低存量商业性个人住房贷款利率工作。在时间安排上,四大行拟于10月12日发布具体操作细则,在10月31日之前统一对存量商业性个人住房贷款利率实施批量调整。

记者从工商银行相关部门了解到,工行将明确调整范围、调整规则、调整方式、时间安排、服务渠道等,并将通过官网、微信公众号、网点等渠道发布实施细则及相关事宜。

记者了解到,此前采取固定利率的存量房贷借款人此次也有了新的选择机会,可以与银行协商,由银行发放浮动利率贷款置换存量固定利率贷款。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,批量调整完成后,尽管存量房贷利率下降将减少银行利息收入约1500亿元,但新老房贷利差收窄后,提前还贷会明显减少,有利于银行稳定贷款规模,提高贷款质量。

完善房贷利率定价机制  
约定重定价周期

当日,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幅度时,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。

记者从中国人民银行了解到,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。

此次发布的公告进一步明确了相关规定,并为银行后续推出相关细则铺平道路。中国人民银行还将在官网按季度发布全国新发放房贷平均利率,供商业银行和借款人参考。

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。记者了解到,重定价周期可为按年、按半年、按季度等。

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。

据新华社