

存量房贷利率动态调整机制来了 你的房贷将有何变化



文图据新华社

近年来,新老房贷利差不断拉大,成为借款人关注的热点问题。自11月1日起,存量房贷利率迎来动态调整机制,正是为了从制度层面推动解决这一问题。该机制主要从哪些方面着手完善存量房贷利率定价?又将对借款人带来哪些影响?



完善细则。

加点幅度又将如何变化?

对于加点幅度调整,借款人并不陌生,很多人已在10月底享受了银行批量调降利好。根据安排,绝大部分存量房贷利率调降至不低于LPR减30个基点,此次调整的就是加点幅度。

银行主动批量调降存量房贷利率固然省事,但非长久之计,需要进一步深化利率市场化改革,推出更加灵活的机制。

中国人民银行给出的解决办法是,当新老房贷利率偏离到一定程度时,借款人可与银行自主协商,变更加点幅度。

此次多家银行明确,一旦新老房贷利率的加点幅度偏离高于30个基点,借款人就可以申请调整。

这成为触发调整的“门槛”,也是此次机制落地的关键之一。

要知道,如果偏离幅度过大,借款人心理有落差,可能增加提前还贷。如果偏离幅度过小,可能造成频繁重置合同,给银行业务办理带来更大压力。

不过,这个偏离幅度不能简单理解为新老房贷利率之间的差距,而是要看借款人房贷利率的加点幅度,与全国新发放房贷利率平均加点幅度之间的差距。

如果借款人对房贷利率加点幅度并不清楚,可以通过手机银行APP或贷款经办行查询。

至于全国新发放房贷平均利率所对应的加点幅度,银行也给出了计算方式,涉及央行公布的上季度全国新发放房贷平均利率,以及当季5年期以上LPR的均值。

例如,根据中国人民银行官网最新公布的数据,三季度全国新发放个人房贷加权平均利率为3.33%,而当季5年期以上LPR均值为3.85%,对应的加点幅度为3.33%减去3.85%,即减52个基点。

如果在此基础上偏离30个基点以上,即房贷利率的加点幅度高于减22个基点时,借款人可与银行协商,申请将加点幅度调降至减22个基点。

多家银行表示,从11月1日后,符合条件的借款人需要主动向银行提出申请,银行审批通过后才能进行调整。借款人可通过手机银行、贷款经办行等提出调整申请。

A 导致利差拉大的关键点

想解决新老房贷利差拉大问题,首先要弄清楚导致利差拉大的关键点在哪里。

目前,我国绝大部分房贷利率以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。也就是说,房贷利率定价取决于两方面:一个是每月对外公布一次的LPR,另一个是借款人和银行签订合同时约定的加点幅度。

从LPR方面来看,尽管新老房贷的利率都会根据LPR调整而变化,但调整的时间不一样。

新发放房贷往往以当时已公布的最新一期LPR作为参考定价,而存量房贷则受制于合同约定的重定价日,只有到了重定价日才能调整。在个人

住房贷款利率定价机制完善之前,借款人的重定价日一年只有一次。

2024年10月21日,5年期以上LPR下降25个基点至3.6%。如果借款人的重定价日是10月20日,那他的存量房贷利率要等到2025年10月20日才能根据当时LPR调整情况重新确定。而新发放的房贷利率,可能很快就享受到这25个基点降幅带来的利好。

再从加点幅度来看,不论是新发放房贷还是存量房贷,加点幅度在合同期限内往往固定不变。

北京是目前仍有房贷利率下限的城市之一。去年12月,北京城六区首套房贷利率的最低加点是10个

基点,今年6月则调整为减45个基点。这意味着,6月新发放的房贷利率,仅加点幅度就较半年前下降了55个基点。

房贷合同期限普遍较长,大都是二三十年。固定的加点幅度无法反映借款人信用、市场供需等因素变化,一旦市场形势发生转变,容易造成新老房贷利差扩大。

据此,中国人民银行9月29日发布公告,明确完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。10月31日,多家银行发布公告,进一步细化安排,主要从加点幅度调整和重定价周期调整两个方面,对浮动利率定价的商业性个人住房贷款进行优化完善。

B 调整后重定价周期将如何改变?

根据近日多家银行发布的公告,自11月1日起,存量房贷借款人可与银行协商,重新约定重定价周期。新发放房贷借款人也可以自主选择重定价周期。调整后的重定价周期可选择3个月、6个月或12个月。而此前规定,个人住房贷款利率重定价周期最短为1年。

山东济南市民焦先生在2020年11月贷款购买了一套住房,合同约定

的重定价日是1月1日。今年以来,5年期以上LPR已累计下行60个基点。按照之前规定,焦先生只能等到明年的1月1日才能享受到LPR下行带来的利好。

但如果他将重定价周期调整为3个月,则调整后的重定价日为1月1日、4月1日、7月1日、10月1日,不用再苦等1年。1年可以调整4次,焦先生可以更早享受到每次“降息”带

来的红利。

要注意的是,在LPR下行周期内,重定价周期越短,借款人可越快享受到利率下行带来的利好;但在LPR上行周期内,借款人也将更早承受加息负担。

多家银行表示,同一笔贷款存续期内,客户仅可申请调整1次。因此,借款人要综合考虑自身情况审慎决策,用好这一次选择权利。

10月份商品房成交实现“双增长”

宁夏二手房网签成交量同比增长超10%

记者1日从住房城乡建设部获悉,10月份商品房成交同比、环比实现“双增长”。成交量增长从一线城市向更多城市扩大。

住房城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示,10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%,比9月份同比扩大12.5个百分点,自去年6月份以来连续下降后首次实现增长;全国二手房网签成交量同比

增长8.9%,连续7个月同比增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长。

统计数据显示,10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%;二手房网签成交量环比增长4.5%;新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。

此外,成交量增长从一线城市向更多城市扩大。统计数据显示,一线城市

增长更为明显,新建商品房网签成交量同比增长14.1%,二手房网签成交量同比增长47.3%。广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增长超过30%,北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过50%。分地区看,11个省份新建商品房网签成交量同比增长,较上月增加6个。其中,湖南、天津、广东、江西、江苏同比增长超过10%;20个省份二手房

网签成交量同比增长,较上月增加2个,其中,北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增长超过10%。

住房城乡建设部相关司局负责人说,从10月份的数据可以看到,在存量增量政策叠加的“组合拳”作用下,全国房地产市场呈现出止跌回稳的积极势头。随着政策效应持续释放,房地产市场有望保持向好态势。 据新华社