

房贷利率调整不用再等一年，新机制今天落地 三个月、半年、一年，你该怎么选？

11月1日起，商业性个人住房贷款利率新的定价机制正式落地。六大行昨日发布公告明确取消了房贷利率重定价周期最短为一年的限制。贷款人可随时向银行提出将重定价周期调整为三个月、六个月或一年。在整个还款周期里，房贷利率重定价周期只能调整一次。

焦点问题

1

存量房贷利率批量调整效果如何？

截至10月28日，21家全国性银行已完成批量调整，共计5366.7万笔、25.2万亿元存量房贷利率完成下调

存量房贷利率批量调整已基本完成。此次调整涵盖首套、二套及以上存量房贷，去年已经调整过加点幅度的存量房贷，调整力度和覆盖面均超去年。10月25日，全国性银行对符合条件的存量房贷借款人进行了批量调整，相关借款人陆续反映已接到贷款银行手机短信通知，表示房贷利率已调整成功，部分借款人调降幅度高达130BP。初步统计，截至10月28日，21家全国性银行已完成批量

调整，共计5366.7万笔、25.2万亿元存量房贷利率完成下调，各地方法人银行也即将在10月31日完成批量调整。由于房贷利率重定价日期不同，不同借款人调整后的房贷利率会有所差异，重定价后都将是一样的，存量房贷利率调整的效果将分步实现。目前有一部分重定价日在10月21日以后的借款人的存量房贷利率已经降至3.3%，随着其余房贷陆续重定价，绝大多数参与批量调整的存量房贷利率都

将降至3.3%，接近中国人民银行官网公布的2024年第三季度全国新发放个人房贷利率平均水平(3.33%)。

对商业银行净息差的影响基本中性。一方面，近期，人民银行下调政策利率，即7天期逆回购操作利率0.2个百分点，带动中期借贷便利(MLF)利率下降0.3个百分点，降低了金融机构从人民银行获取资金的成本。10月18日，利率自律机制协调主要银行下调各期限、品种存款挂

牌利率，其中，各期限整存整取定期存款利率均下调25个BP，地方法人银行也跟随下调存款挂牌利率。另一方面，存量房贷利率下调收窄了新老房贷利差，提前还贷现象明显减少。记者从某家大行了解到，10月以来房贷提前还款较政策出台前的9月减少20%，有利于银行稳定资产端收益。综合来看，降低存量房贷利率等货币政策措施对商业银行净息差的影响基本中性。

焦点问题

2

未来房贷利率加点幅度如何动态调整？

商业银行经过测算，将偏离幅度约定为30BP，四季度绝大多数借款人无需调整加点幅度

中国人民银行公告〔2024〕第11号提出，存量房贷利率与全国新发放房贷利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率。

偏离幅度的设定是调整规则的关键内容。偏离幅度如果设定过大，借款人心理有落差，可能增加提前还贷，不利于建立存量房贷利率渐进有序调整的长效机制。偏离幅度如果设定过小，可能造成频繁重置合同，超出银行业务承受能力，借款人也难以及时享受到优惠。记者从有关商业银行获悉，为兼顾合理让利与可持

续性经营，商业银行经过测算，将该偏离幅度约定为30BP。

具体调整规则为，以中国人民银行最新发布的全国新发放房贷平均利率所对应的加点幅度加30BP为门槛值，若存量房贷的加点幅度高于门槛值，则可与银行协商调整为门槛值。对应的加点幅度为中国人民银行最新发布的全国新发放房贷利率减去对应季度5年期以上LPR均值。中国人民银行官网“利率政策”栏目中，每年1月、4月、7月、10月末公布上一季度全国新发放房贷利率水平，供银行和借款人参考。

例如，中国人民银行官网公布的2024年第三季度全国新发放个人房贷加权平均利率为3.33%，当季5年期以上LPR均值为3.85%，则对应的加点幅度为3.33%-3.85%=-52BP，则调整门槛为-52BP+30BP=-22BP，即所有加点幅度高于-22BP的存量房贷借款人可与银行协商，将加点幅度调整至-22BP。考虑到10月25日绝大多数借款人的加点幅度已经批量调整至-30BP，预计2024年第四季度绝大多数借款人无需调整加点幅度。

未来一段时间，如果政策利率保持稳定，预计新发放房贷利率都保持

稳定，存量房贷利率将无需再进行调整。如果新发放房贷利率加点幅度进一步下降，存量房贷利率也会跟随下行，银行会综合考虑吸储和经营成本等因素合理确定新发放房贷利率。本轮批量调整后，存量房贷利率降至3.3%，如果存量房贷与新发放房贷差异大于30BP，将推动存量房贷利率下调。因此，预计银行会较少发放利率低于3%的房贷，新发放房贷与存量房贷的利差也将保持总体稳定。

商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制以后，人民银行将不再统一调整存量房贷利率。

焦点问题

3

未来重定价周期如何选择？

三个选项：三个月、半年、一年，只能调整一次

谁可以申请重定价周期调整？

根据中国人民银行公告，自2024年11月1日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。

随时想调就能调？只能调整一次！

梳理商业银行公告发现，大多数银行提供的重定价周期共有三个选项：三个月、半年、一年。

重定价周期为三个月的，每年重定价4次；

重定价周期为半年的，每年重定价2次；

重定价周期为一年的，每年重定

价1次。

需要注意的是，大多数银行规定，存量房贷借款人在整个贷款存续期内，重定价周期只能调整一次，不能多次调整。

该选长周期还是短周期？根据个人预期而定

三个月、半年、一年，应该怎么办？

如果贷款人认为未来贷款利率将下行，那么将房贷利率重定价周期调整为三个月，就可能更早地享受到贷款市场报价利率(LPR)下调带来的优惠；

如果贷款人认为未来贷款利率将上涨，那么将房贷利率重定价周期

保持为一年，自己的房贷利率跟随贷款市场报价利率(LPR)上涨就可能更晚一些。

有关专家表示，房贷合同期限普遍较长，部分期限达到30年，从整个贷款周期看，重定价周期长短对借款人的影响是中性的。

在LPR下行周期内，重定价周期越短，借款人可早享受降息红利。如果未来经济形势好转，政策利率和LPR进入上行通道，在利率上行周期内，重定价周期越短，借款人也会以更快速度适用较高的利率，更早承受加息负担，重定价周期只能调整一次，借款人要综合考虑自身情况审慎决策，用好这一次选择的权利。

综合央视、新华社、人民日报

