

不必等一年！ 今起实施存量房贷利率调整新机制

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大商业银行发布公告，从今日起，六大商业银行将陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。这也意味着中国人民银行一个月前发布的完善商业性个人住房贷款利率定价机制要求，正式落地。

根据公告，对于以浮动利率，也就是贷款市场报价利率(LPR)加加点报价的存量个人房贷，当它的利率加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点时，借款人可以向银行申请调整房贷利率LPR加点值，调整后的加点为全国新发放个人房贷利率平均加点值加30个基点。全国新发放个人房贷利率平均加点值为人民银行最新发布的全国新发放个人房贷加权平均利率减去对应季度五年期以上LPR均值。如果所在地区有个人房贷利率政策下限，则最终加点值不能低于所在城市房贷利率加点政策下限。

另外，对于此前不少贷款人认为房贷利率重定价周期统一为一年，不能及时反映市场供需变化，容易造成新老房贷利差过大等情况，六大银行的公告明确取消了房贷利率重定价周期最短为一年的限制。贷款人可以随时向银行提出将重定价周期调整为三个月或六个月，当然还可以保持为一年。

需要注意的是，在整个还款周期里，房贷利率重定价周期只能调整一次，这也意味着：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)上涨就可能会更晚一些。

据了解，除了六大商业银行之外，其他商业银行近期也将陆续发布公告，明确新的个人房贷利率定价机制。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。

中国人民银行公告〔2024〕第11号完善商业性个人住房贷款利率定价机制，促进商业银行批量调整存量房贷利率，目前已基本完成。2024年11月1日起，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。

存量房贷利率批量调整效果如何？

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。据某家大行披露，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。

未来房贷利率加点幅度如何动态调整？

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。据有关商业银行披露，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%。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，将推动新一轮存量房贷利率下调。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。

未来重定价周期如何选择？

根据中国人民银行公告(2024)第11号，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。

重定价周期是指浮动利率贷款合同中，利率跟随定价基准调整的时间间隔。在利率重定价日，定价基准会调整为最近一个月贷款市场报价利率(LPR)所对应的数值。现在的个人住房贷款一般每年重定价一次，中国人民银行公告(2024)第11号取消对个人住房贷款重定价周期最短为1年的行政性限制。11月1日已

经到来，部分存量房贷借款人想要缩短重定价周期，尽快享受到10月LPR下调优惠红利。

据商业银行公告，11月1日以后，新发放房贷借款人可以自主选择重定价周期，存量房贷借款人与银行业金融机构协商，重新约定重定价周期。大多数银行提供的重定价周期共三个选项：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。

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。