

房贷利率定价机制优化,楼市影响几何

■中国城市报记者 邢 灿

自10月25日存量房贷利率批量下调后,存量房贷利率定价机制也迎来调整。

近日,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等多家银行发布公告,从11月1日起完善存量个人住房贷款利率定价机制。借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率,重定价周期最短可调整为3个月。

据了解,除以上国有银行外,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。在商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制以后,中国人民银行将不再统一调整存量房贷利率。

房贷利率重定价周期最短3个月

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。

其中,LPR由各报价行按公开市场操作利率(主要指中期借贷便利利率)加点形成的方式报价,由全国银行间同业拆借中心计算得出,为银行贷款提供定价参考。目前,LPR包括1年期和5年期以上两个品种。

此前,房贷利率重定价周期统一为一年。不少贷款人认为这不能及时反映市场供需变化,容易造成新老房贷利差过大。多家银行发布的公告明确取消了这一限制。

中国城市报记者梳理多家银行公告发现,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,存量房贷借款人也可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3个选项:3个月、半年、1年。重定价周期为3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1年

的,每年重定价1次。

值得注意的是,大多数银行规定,房贷利率重定价周期在整个还款周期里只能调整一次。

举例来看,如果借款人原先的重定价周期是每年4月1日,选择3个月调整一次的话,那么,调整后的重定价日就是4月1日、7月1日、10月1日、1月1日。在这3个月周期内,如果LPR调整了,则到了重定价日就能执行新利率。

受访专家认为,在LPR下行周期内,重定价周期越短,借款人可更早享受降息红利。如果未来经济形势好转,政策利率和LPR进入上行通道,重定价周期越短,借款人也会以更快速度适用较高的利率,会更早承受加息负担。

“重定价周期调整,如同一枚硬币的两面。”上海易居房地产研究院副院长严跃进提醒,如果全国房贷利率总体下行,类似3个月一调是有好处的。但反过来,如果全国购房的房贷利率上行,也会提前加大月供负担。购房者需对此有清晰认识,综合考虑自身情况审慎决策。

明确房贷利率加点值调整规则

除了重定价周期,多家银行还在公告中对存量房贷利率加点值调整机制进行了明确。

房贷LPR加点值是指在贷款市场报价利率(LPR)的基础上,银行根据客户的信用状况、贷款期限等因素,在LPR基础上增加的额外利率点数。房贷LPR加点值直接影响房贷利率的高低。加点值越高,房贷利率越高;反之,房贷利率越低。

多家银行公告显示,如客户的房贷LPR加点值高于全国新发放房贷利率平均加点值加30BP(BP即基点,1个基点等于0.01%)的,客户可向银行申请调整LPR加点值。如不高于,则无法调整。

上述银行公告还提到,调整后,客户的房贷LPR加点值调整为不低于全国新发放房贷平均加点值加30BP,且不低于所在城市房贷利率加点政策下限(如有)。

其中,全国新发放房贷利率平均加点值=中国人民银行最新公布的全国新发放房贷平均利率-该利率对应季度内各月公布的5年期以上LPR的算术平均值。

全国新发放房贷平均利率以中国人民银行官网公布的为准。每年1月、4月、7月、10月末,中国人民银行官网会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。

10月31日,中国人民银行官网“商业性个人住房贷款加权平均利率”栏目显示,2024年第三季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.33%。

以2024年第三季度为例,全国新发放个人房贷加权平均利率3.33%,当季5年期以上LPR均值为3.85%,则对应的加点幅度为“-52BP”(3.33%-3.85%),调整门槛为“-22BP”(-52BP+30BP)。

换句话说,房贷LPR加点值高于“-22BP”的存量房贷借款人可与银行协商,将加点幅度调整至“-22BP”,下调后贷款利率为LPR-22BP。

不过,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”,专家预计,2024年第四季度绝大多数借款人无需调整加点幅度。

根据各家银行公告,客户可于11月1日(含)起线上通过手机银行或线下向贷款服务行申请调整利率加点值。

对于受理申请调整重定价周期的时间,各行规定不完全相同。

以邮储银行为例,该行表示,自2024年11月7日起,客户可向该行申请调整重定价周期,符合条件的,该行将及时予以调整。

助力房地产市场平稳健康发展

中国城市报记者注意到,在此次存量房贷利率定价新机制启动之前,中国人民银行分别在去年和今年指导商业银行进行了两次存量房贷

利率的批量下调。

最新一次在10月25日,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、邮储银行、交通银行等主要商业银行公告称,对符合条件的存量房贷利率进行了批量集中调整,将加点幅度高于-30BP的存量房贷利率,调整到不低于-30BP基点。

在严跃进看来,此次六大银行启动存量房贷利率新机制和之前批量下调有所不同。此前是全国统一操作,银行系统自动对所有存量房贷利率进行下调。而现在,六大银行启动的新机制允许购房者后续若想降低房贷利率,可与贷款银行进行协商。新机制明确了具体协商规则。

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,过去存量房贷利率调整缺乏明确机制,往往受到提前还贷、增量房贷利率倒挂幅度,甚至网络舆情的影响。

“房贷利率定价新机制将从两方面利好存量房贷借款人。”李宇嘉提到,一方面,借款人通过缩短重定价周期,可使LPR降至最新水平;另一方面,借款人可与银行协商,将利率调整到较低水平。这种透明度的提高有望减少市场的不确定性。

同时,存量房贷利率新机制的实施有望提高购房者申请贷款的积极性。李宇嘉提到,过去,由于LPR不断下降和银行竞相降低利率抢客户,加上存量房贷缺乏明确的调整机制,导致居民倾向于等待利率进一步下降,从而影响了申请贷款买房的积极性。

此外,存量房贷利率新机制有助于稳定房地产市场。“房地产单价较高,如果没有按揭贷款的支持,有效客户数量会大幅减少。近年来,楼市交易持续下滑,一部分原因是居民不愿意申请贷款,导致市场缺乏支撑。”李宇嘉说。

严跃进认为,存量房贷利率新机制有助于进一步提升存量房贷合同和利率的灵活性,属定价规则的创新,有助于稳定存量房贷规模。同时也有助于持续增强市场信心,因为改革的方向是降低还贷的成本,将对购房者释放购房需求等产生积极的影响。



近日,在山西省太原市,一房地产置业顾问为市民介绍商品住房。人民视觉