

# 四大行官宣!首套住房贷款利率下调细则出炉

在8月31日,央行、金融监管总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(下称《通知》)不到10天后,昨日,包括工商银行、建设银行、农业银行、中国银行等多家大行同步发布具体操作细则。

据记者梳理,此次细则主要进一步明确了几个问题:

一是调整规则。由于LPR定价改革和住房贷款利率下限调整,规则均明确了三个时间段,即2019年10月7日前发放(且已转换为LPR定价)、2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)、2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)发放的存量首套个人住房贷款利率下限。

二是调整方式。多家银行均表示将在2023年9月25日起主动进行批量下调,无需客户申请。对于因政策调整导致首套房认定发生变化而符合规则的,可以于2023年9月25日起在贷款银行进行申请,后续银行会进行认定,符合后及时调整。调整后均当日生效。

三是利率不会上调。由于每位购房者贷款利率不同,因此也会出现贷款利率可能低于所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限的情况(尤其是在2022年10月规则调整后,不少城市利率低于全国利率下限LPR-20bp的情况),如果出现,银行不会调整,即不会造成因调整后利率上调至政策下限的情况。

## 如何理解三个节点?

2019年8月16日,央行发布“中国人民银行公告〔2019〕第15号”,决定改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,自2019年8月20日起,授权全国银行间同业拆借中心于每月20日(遇节假日顺延)9时30分公布贷款市场报价利率。

公告还要求,自即日起,各银行应在新发放的贷款中主要参考贷款市场报价利率定价,并在浮动利率贷款合同中采用贷款市场报价利率作为定价基准。存量贷款的利率仍按原合同约定执行。各银行不得通过协同行为以任何形式设定贷款利率定价的隐性下限。

2019年8月25日,央行发布“中国人民银行公告〔2019〕第16号”,就新发放商业性个人住房贷款利率进行改革,决定自2019年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限



的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。当时还明确,全国首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,各地可以根据情况确定加点下限。

对于存量房贷利率,2019年12月28日,央行发布“中国人民银行公告〔2019〕第30号”,自2020年3月1日起,金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商,将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成(加点可为负值),加点数值在合同剩余期限内固定不变;也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次,转换之后不能再次转换。商业性个人住房贷款的加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月发布的相应期限LPR的差值。

“2020年3月至8月,按照市场化、法治化原则顺利完成存量浮动利率贷款定价基准转换。截至8月末,存量贷款定价基准转换率达92.4%。”央行曾在2020年四季度货币政策执行报告中披露。

对于此前存量房贷利率未进行LPR转换的购房者,上述多家银行明确,应由客户向该行主动申

请利率调整,先按照“中国人民银行公告〔2019〕第15号”相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款,再按调整规则调整贷款利率。未申请转换的,将无法办理。

2022年5月15日,央行、原银保监会下发《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,决定对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,各地可以根据情况确定加点下限。

## 下调对银行影响多大?

在《通知》答记者问中,央行、金融监管总局有关负责人表示,调整方式上,既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。

而据近日多家银行的答客户问中,目前,房贷利率是在LPR基础上加减点确定的。按照《通知》通知,本次调整后的贷款利率水平,在LPR上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。因此,本次调整不涉及LPR,主要是调整加减点。

对于上述“LPR”,是目前的LPR还是当时发放贷款时的LPR,市场还仍有争议,且准确区分二者对银行业绩影响区别较大。

根据9月7日农业银行方案,“对于2019年10月7日(含)前发放的、已按人民银行2019年第30号公告要求转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的存量首套个人住房贷款,利率水平调整至原贷款合同期限对应的LPR(即加点幅度为0)”,其中“对应的”,即可以明确“LPR”为当时的LPR。

举个例子:小李在2019年1月于武汉购买了一套首套住房,贷款利率为5.3%。2020年4月,小李将房贷利率转换为LPR定价,按照2019年12月发布的5年期以上LPR为4.80%,即随后小李的房贷利率为“LPR+50bp”,2023年8月发布的5年期以上LPR为4.20%,目前小李的房贷利率4.7%。

按照目前的政策,武汉2019年10月7日前的执行利率下限水平为基准利率0.7倍,即4.90%(5年期以上贷款利率)×0.7倍=3.43%,3.43%低于4.80%(2019年12月5年期以上LPR),那么小李的房贷利率为“LPR+0”,变更后目前为4.2%,相当于其房贷利率下调50bp。

对于此次调整,多家商业银行曾测算了对业绩的影响。中信银行副行长谢志斌表示,该行目前按揭贷款规模大概是9500亿元,其中存量利率高于新发生利率的占到6000亿元,“这部分按揭每降低10BP,将会影响贷款收益大概是6亿元,影响净息差0.8BP。”

浙商银行副行长景峰表示,该行存量按揭贷款中,90%为一套房,其中40%符合要求可以进一步下调利率,多数都是最近三四年才做的贷款。“我们做了测算,这一政策对于明年净息差的影响大约是1BP的下行,不到2BP。”

值得一提的是,农业银行明确,该行可于2023年9月15日起查询本人存量房贷利率是否满足下调条件及下调幅度等事宜;工商银行明确,如对利率调整事宜存有异议,可在利率调整后一年内联系贷款服务行。

供稿:《21世纪经济报道》

# 二手房放盘量创新高,“老破小”挺尴尬

目前主要是之前积压需求集中释放的市场表现,后续市场健康平稳发展仍需呵护。

今年来“天量”的二手房挂牌规模,再因楼市新政得到催化。

近日,一线城市集体官宣执行“认房不认贷”。不少原本被认定为二套的购房者,一夜之间拥有了“首套”的身份——购房首付门槛的下调,以及房贷利率的降低,让不少人重启购房计划,尤其是此前资金压力较大的改善型购房者。

机构数据显示,一线城市“认房不认贷”政策颁布后,北上广深楼市的热度整体都有提升。

值得注意的是,对于换房者来说,大多是“卖一买一”:将当前持有的房源卖出去,是换房的第一步,此外,再加上趁势卖房套现的业主,近期各大城市的二手房挂牌量持续攀升。

业内观点认为,多数城市较去年挂牌量明显攀升,市场观望情绪较浓,随着利好政策的落地,市场情绪将会逐步改善。



## 购房者积极看房带动成交

新政落地,最明显的反应是“看房的人数变多了”。

北京本次新政一改过去试探性微调,在全市层面全面执行“认房不认贷”政策,政策落地速度和力度超预期,从而直接促成了新房及二手房成交回升。

北京中原地产数据显示,新政落地后,北京二手房带看量以之前看过房的客户为主,最活跃的是重新被认定为为首套资格的人群,多为“卖一买一”客群;成交方面,从实时监测数据来看,9月2-3日成交2800余套,是8月周末成交均值(1440套)的两倍。

新房成交也较为可观。据市场监测数据来看,北京新房9月2日成交1800余套,已超过了8月北京新房网签成交总量(3121套)的50%。得益于新政利好影响,部分滞销项目或远郊区销售缓慢的项目,周末也出现了成交小高峰。

上海链家研究院首席分析师杨雨蕾表示:“上周末成交量增长主要是之前有购买意向、在等政策落地的客户,选择快速‘上车’。门店主要是带看量和咨询量增加,周末带看量增加30%左右,咨询的客户主要是问政策变化细则以及自己情况是否符合享受政策利好。”

政策出台后,深圳多个房产中介平台的带看量均在攀升。9月3日(周日),深圳中原平台带看量涨幅最高,环比8月的日带看量增长了75%。同一天,乐有家平台带看量同比二、三季度的周日平均水平上涨了五成。

乐有家研究中心数据显示,“认房不认贷”政策出台之后,客户看房积极性提高,不过成交量涨幅还不算明显,上周末(9月2-3日)乐有家二手房成交量环比有明显上涨,改善型客户入市意愿明显增强,但还未达到3月小阳春时期的高峰,也远未达到

2020年水平。

广州楼市整体比较淡定。某房产中介平台人士表示,因为政策推行到现在的时间较短,各类数据暂时没有特别明显的变化和波动,现在关于政策的后续影响也尚需观察。

新房市场方面,9月3日,广州市荔湾区某楼盘的销售顾问表示,因台风天气原因,周末到售楼处看房的人并不多。“预计下周末人会多一些。”

## 二手房挂牌量上升

值得注意的是,“认房不认贷”释放的改善换房需求让原本就高企的二手房挂牌量再次攀升。

北京是市场反应最强烈的城市之一。中原地产数据显示,新政后北京二手房房源挂牌量明显增加,9月2日新增挂牌房源超过3000套,二手房客户新增大约1倍。这其中,有600套房源涨价,业主多为“卖一买一”换房,整体而言成交价基本平稳。

链家一位中介人士也对记者表示,北京“认房不认贷”新政落地后,业主挂牌出售房源的数量明显增多,目前北京二手房挂牌房源已经超过15万套。

而相较其他城市,北京业主在价格预期上也相对强势。“现在跟二手房业主谈价格太难了。”上述中介表示,新政出台后,北京不少业主对价格“咬得特别死”,坚信后续市场会涨价,不再折价出售房子。“有次跟业主从晚上八点谈到凌晨四点,一分钱不愿降。”

上海二手房市场同样出现挂牌增加的情况。上海链家方面提供的数据显示,其周末新增挂牌量较之前增加了65%左右,周末成交量也相比于之前增加70%左右。

深圳市房地产中介协会数据显示,2023年9月4日,深圳全市共有53万套有效二手房源在售,较上周(8月21-27日)增加523套,挂牌量持续增长。乐有家研究中心数据显示,8月30-31日,新政官宣

的第1、2日,业主新增挂牌量单日增幅20%左右(对比此前高峰期),但9月1日起恢复新政前水平。

尽管挂牌量有所增长,但在价格方面,深圳业主并未有大幅涨价的情况,相反,不少急于“卖一买一”的换房业主则选择降价卖房。

乐有家研究中心表示,整体来看,深圳业主出售意愿在政策影响下略有波动,心态一定程度上坚挺了一些,但对总体挂牌量影响不大,未出现抛售潮。此外,业主心态较稳,未大面积反价,当前深圳二手挂牌均价仍维持下滑态势,上周调过价格的房源里,调低的占比反而有所提升,调高的占比则出现减少。

诸葛数据研究中心认为,随着多城“认房不认贷”政策落实,部分“卖一买一”的业主挂牌意愿将会增强,尤其是一线城市,预计会带动二手房挂牌量增长。

## 挂牌的较多是“老破小”

实际上,今年以来,二手房成交量下滑、挂牌量的持续增长成为楼市关注的热点话题。

诸葛数据研究中心监测数据显示,2023年8月10个重点城市二手住宅挂牌量为161.76万套,环比上涨1.97%,同比上涨40.91%。进入8月份,虽然成交情况略有好转,但是挂牌量仍然处于高位。

从各城市挂牌量环比来看,8月10城二手房挂牌量均小幅上升。其中,苏州、厦门涨幅位列前茅,分别上涨2.92%和2.83%;其次为杭州和青岛,环比涨幅也均在2%以上。同比来看,除了青岛外,其余9城同比全部上涨,杭州同比涨幅居首,上涨

129.26%;深圳以115.86%的涨幅紧随其后;南京、苏州同比涨幅也均在50%以上。

值得注意的是,近年来,随着年轻群体的住房需求偏好发生变化,“老破小”越来越不受青睐,而在这些新增挂牌中,有不少就是“老破小”或总价较低的刚需房。

今年6月,记者选取了重庆、成都、南京、广州、北京、杭州等10个二手房挂牌量较高的城市,统计其挂牌分类数据,结果显示,挂牌的房源中,小户型房源(一、二室)挂牌量占比较大,天津小户型挂牌房源占比最高,达72%;此外,挂牌的房源中,楼龄在10年以内的次新房较少,次新房占比均未超过30%,而这也说明,楼龄超过10年的房源占据了二手房供应的大头。

58安居客研究院发布的2023年青年(1985-2005年出生)置业报告显示,接近五成的青年为改善目前的居住环境而购房;而选择房源时最注重的因素是小区的安全防范情况。在户型方面,超七成的青年更愿意选择三居室及以上的房源,选择一居室的占比仅13%。此外,青年们多倾向于新房,占比达74.7%,倾向购买二手房的占比仅9.4%。

北京中原地产认为,新政落地后,虽然市场情绪修复加快,首个周末市场成交量快速上涨,但仍需理性看到,目前主要是之前积压需求集中释放的市场表现。后续市场健康平稳发展仍需呵护,新房市场以去库存为主,不建议盲目涨价、制造恐慌氛围;二手房市场,建议买卖双方保持合理稳定的市场预期,以理性价格平稳成交,加快库存去化。

来源:第一财经