

六大行将于 10 月 25 日批量调整存量房贷利率

哪些房贷能调整？到底能省多少钱？

10 月 12 日，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、中国邮政储蓄银行六大有商业银行发布公告，将于 10 月 25 日批量调整存量房贷利率。

除贷款在北京、上海、深圳等地区且为二套房贷款的情形外，其他符合条件的房贷利率都将调整为贷款市场报价利率 LPR-30BP。存量房贷的利率已经低于贷款市场报价利率 LPR-30BP 的，将不会进行调整。

央行行长潘功胜表示，银行下调存量房贷利率，有利于进一步降低借款人房贷利息支出，预计这一项政策将惠及 5000 万户家庭、1.5 亿人口，平均每年减少家庭的利息支出总数大概 1500 亿元，这有助于促进扩大消费和投资，也有利于减少提前还贷行为，同时还可以压缩违规置换存量房贷的空间，保护金融消费者的合法权益，维护房地产市场平稳健康发展。

根据银行发布的信息，此次批量调整只涉及房贷利率加点数的变化，贷款余额、剩余期限、重定价日、重定价周期等合同要素不变。

同时，各大行针对客户关心的“怎么调”“降多少”“有逾期能调吗”“采取固定/基准利率定价，能否参与调整”等问题，通过问答的方式作出回应。

【解读】

符合条件的存量房贷无需主动申请

存量房贷利率如何调整？

根据公告，此次调整针对商业性个人住房贷款，将对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整。

其中，北京、上海、深圳等地区利率高于 LPR（贷款市场报价利率）减 30 个基点的首套房贷和其他地区利率高于 LPR 减 30 个基点的全部存量房贷统一调整至 LPR 减 30 个基点。

在目前存在新发放商业性个人住房贷款利率加点下限的北京、上海、深圳等地区，二套及以上房贷利率高于相应政策下限的统一调整至当地相应政策下限。

同时，可纳入批量调整的贷款须为浮动利率定价方式，对于固定利率和基准利率的贷款，须先转为浮动利率再进行调整。

此外，北京、上海、深圳等地区的二套及以上且当前符合首套房标准的存量房贷客户，可向银行申请将贷款调整为首套房贷款。

利率调整什么时候生效？

符合条件的存量房贷，客户无需申

请，各大行将于 2024 年 10 月 25 日集中调整，存量房贷利率下调将于调整当日生效，生效日起按新的利率加点幅度执行。

存量房贷利率调整后，银行将通过短信告知客户利率调整结果，客户也可在通过手机银行、微信小程序、官方客服、营业网点等线上和线下渠道查询。

应当注意的是，银行层面的统一批量调整仅涉及利率加减点，最终调整后的利率如何还取决于 10 月 21 日公布的 LPR 报价。因此，广大金融消费者还应关注合同中约定的重定价日。

公积金贷款和组合贷利率能否下调？

这次存量房贷利率调整不涉及公积金贷，但是公积金组合贷中的商业性个人住房贷款部分，也会进行调整。另外，此次存量房贷利率调整只针对商业性个人住房贷款。商用房（含商住两用、商铺等）贷款也不在此次调整范围内。

贷款符合调整条件但有拖欠，能调整吗？

中行表示，本次存量房贷利率调整，不

良类个人住房贷款也将一并进行调整。

建行表示，该行充分考虑有拖欠客户的实际还款困难，减轻还款压力，本次一并纳入批量调整。希望能帮助您早日恢复到正常还款的信用状态。如您仍有困难，可与贷款经办机构联系，协商变更还款计划。

预约了提前还款，还可以享受此次利率下调的政策优惠吗？

工行表示，这里要分三种情况。情况一：如尚未完成扣款，您可撤销提前还款申请，只要符合此次调整条件，即可进行利率调整；

情况二：如已完成部分提前还款扣款，只要符合此次调整条件，剩余本金部分可进行利率调整；

情况三：如全部贷款已结清，则无法进行利率调整。

银行是否对本次利率调整收取费用？各家大行均明确表示，本次存量房贷利率调整过程中，不收取任何费用，也不委托任何中介机构办理。

【释疑】

调整只针对商业性个人住房贷款

由于首套房和二套房贷款利率下限一致，则无需申请“二套转首套”，银行将批量进行利率下调。

如贷款在北京/上海/深圳等地区且已符合二套转首套住房贷款标准，可以联系贷款经办机构申请“二套转首套”，审批通过后可享受更为优惠的首套房贷款利率。

此次利率调整后，我的房贷利率能降到多少？一个月能省多少钱？

如果房贷为浮动利率定价、当前利率高于 LPR-30BP，房贷利率将调整为 LPR-30BP（北京、上海、深圳等地区二套房贷款除外）。

举例说明，小李在某一线城市有一套住房，当前房贷利率为 LPR+55BP（贷款发

放时首套房贷款利率政策），即 4.4%，调整后房贷利率为 LPR-30BP，假设 5 年期以上 LPR 保持 3.85% 不变，重定价后利率为 3.55%（3.85%-0.3%），比调整前下降 85BP，即 0.85%。以贷款金额 100 万元、25 年期、等额本息的房贷为例，调整前每月还款约为 5502 元，调整后每月还款约为 5033 元，小李每月可节省支出约 469 元，总共节省利息约 14.06 万元。

我的房贷当前利率为 LPR-40BP，还能参加这次调整吗？

房贷利率等于或低于 LPR-30BP 的已享受当前政策下的最优惠利率，不在此次调整范围内。

我和朋友的贷款都在同一个城市，也都是首套/二套房浮动利率的贷款，利率下调后为什么会不一样？

除贷款在北京/上海/深圳等地区且为二套房贷款的情形外，其他符合条件的房贷利率都将调整为 LPR-30BP。由于此次利率调整仅调整 LPR 加减点，并不调整贷款重定价日，并且不同客户贷款重定价日不同（可能是次年 1 月 1 日，也可能是贷款发放日），贷款利率在批量调整时可能未重定价，贷款采用的 5 年期以上 LPR 值（定价基准）有 4.2%、3.95%、3.85% 三种可能，使得存量房贷利率批量调整后可能会有所差别。到了贷款重定价日，贷款进行重定价后，参加此次批量调整的贷款利率将调整至同一水平。

综合新华社、央视、《经济日报》报道

六大行宣布将于 10 月 25 日批量调整存量房贷利率



10月12日

中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、中国邮政储蓄银行六大有商业银行发布公告

将于 10 月 25 日批量调整存量房贷利率



此次调整针对商业性个人住房贷款，将对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整

其中

北京、上海、深圳等地区利率高于 LPR（贷款市场报价利率）减 30 个基点的首套房贷和其他地区利率高于 LPR 减 30 个基点的全部存量房贷统一调整至 LPR 减 30 个基点

在目前存在新发放商业性个人住房贷款利率加点下限的北京、上海、深圳等地区

二套及以上房贷利率高于相应政策下限的统一调整至当地相应政策下限

【链接】

多家银行提示严禁贷款炒股

据央视报道 股市行情近期火爆，多家银行近日发布声明，严禁信贷资金流入房市、股市等领域，一经发现将提前收回贷款。业内人士提醒投资者，银行信贷资金不能违规进入股市仍是金融监管坚持的红线，投资者应合法合规使用信贷资金。

近日，广东陆河农商银行发布关于严禁信贷资金流入房市、股市等领域的声明。该行表示，根据国家金融监管部门关于信贷资金的有关规定，消费类贷款资金不得违规流入房地产市场，不得用于股票、期货、金融衍生品投资，以及国家有关法律、法规和规章禁止的其他用途。如客户将信贷资金违规流向前述领域，一经发现，该行将提前收回贷款。

福州农商银行发布声明称，近期股市回暖势头强劲，但务必牢记贷款资金严禁涉足股市、债券、期货及理财市场。同时，严禁将此资金用于房地产投资或偿还非经营性贷款。一经发现将提前收回贷款，请确保资金用途合规使用。

据不完全统计，10 月 8 日以来，各地已有超过 30 家农商行、村镇银行、农信社密集发布严禁信贷资金流入股市的公告，目前尚未有国有大行、股份行等发布严禁贷款资金违规流入股市的公告。事实上，银行信贷资金流入股市一直以来都是监管红线。监管持续加码之下，年内已有多家银行因信贷资金违规流入股市等限制领域而领到罚单。



9 月 21 日拍摄的山东省滕州市城市面貌（无人机照片）。

新华社发