

记者近日从住房城乡建设部获悉,10月份商品房成交同比、环比实现“双增长”。成交量增长从一线城市向更多城市扩大。

住房城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示,10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%,比9月份同比扩大12.5个百分点,自去年6月份以来连续下降后首次实现增长;全国二手房网签成交量同比增长8.9%,连续7个月同比增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长。

统计数据显示,10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%;二手房网签成交量环比增长4.5%;新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。

住房城乡建设部相关司局负责人表示,商品房销售面积环比“银十”超“金九”。10月份是四季度首月,一般会受9月份冲量的透支影响,今年“银十”超过“金九”十分罕见,是2007年起“银十”首次超过“金九”。

住房城乡建设部相关司局负责人说,从10月份的数据可以看到,在存量增量政策叠加的“组合拳”作用下,全国房地产市场呈现止跌回稳的积极势头。随着政策效应持续释放,房地产市场有望保持向好态势。

【解读】

存量房贷利率完成批量调整 新定价机制陆续启用

10月31日,农业银行、中国银行、建设银行等多家商业银行发布公告,自11月1日起,陆续对商业性个人住房贷款利率实行新定价机制,这意味着,未来借贷双方可基于市场化原则自主协商、动态调整存量房贷利率。房贷利率重定价周期最短为一年的限制被取消,借贷双方可重新约定重定价周期,使房贷利率及时反映定价基准的变化。

调整效果将分步实现

记者从人民银行获悉,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。按照安排,各地方法人银行也会在10月31日前完成批量调整。人民银行此前介绍,此次调整总体上能节省利息支出约1500亿元,惠及数百万户家庭,在减轻购房者负担的同时,促进消费市场发展。

专家表示,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,而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。随着存量房贷利率陆续重定价,绝大多数参与批量调整的存量房贷利率都将降至3.33%,接近人民银行公布的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(3.33%)。

此外,专家分析,此次存量房贷利率批量调整对商业银行净息差的影响基本中性。一方面,人民银行近期已下调政策利率,即下调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)中标利率下降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。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。

新定价机制开始运行

为从根本上解决新老房贷利差问题,11月1日起,商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制,商业银行、借款人可基于市场化原则自主协商、动态调整存量房贷利率。

根据人民银行公告,自11月1日起,浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定程度时,借款人可与银行业金融机构协商,由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。

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,可能增加提前还贷行为。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30个基点。

专家表示,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也将保持稳定,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

『银十』超过『金九』 楼市成交实现『双增长』

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。

记者注意到,人民银行官网已增设新栏目“商业性个人住房贷款加权平均利率”。每年1月、4月、7月、10月末,人民银行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。

审慎决策重定价周期

根据人民银行公告,自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,取消了房贷利率重定价周期最短为一年的限制。

据了解,大多数银行提供的重定价周期为三个选项: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。

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中性。

“在贷款市场报价利率(LPR)下行周期,重定价周期越短,借款人能越早享受降息红利。但在利率上行周期内,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。”上述专家说,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。

【释疑】

存量房贷利率实现动态调整 您的房贷将有何变化

近年来,新老房贷利差不断拉大,成为借款人关注的热点问题。自11月1日起,存量房贷利率迎来动态调整机制,正是为了从制度层面推动解决这一问题。

重定价周期将如何改变?

山东济南市民焦先生在2020年11月贷款购买了一套住房,合同约定的重定价日是1月1日。今年以来,5年期以上LPR已累计下行60个基点。按照之前规定,焦先生只能等到明年的1月1日才能享受到LPR下行带来的利好。

但如果他将重定价周期调整为3个月,则调整后的重定价日为1月1日、4月1日、7月1日、10月1日,不用再苦等1年。1年可以调整4次,焦先生可以更早享受到每次“降息”带来的红利。

要注意的是,在LPR下行周期内,重定价周期越短,借款人可越快享受到利率下行带来的利好;但在LPR上行周期内,借款人也将更早承受加息负担。

多家银行表示,同一笔贷款存续期内,客户仅可申请调整1次。因此,借款人要综合考虑自身情况审慎决策,用好这一次选择权利。

加点幅度又将如何变化?

银行主动批量调降存量房贷利率固然省事,但非长久之计,需要进一步深化利率市场化改革,推出更加灵活的机制。

中国人民银行给出的解决办法是,当新老房贷利率偏离到一定程度时,借款人可与银行自主协商,变更加点幅度。

此次多家银行明确,一旦新老房贷利率的加点幅度偏离高于30个基点,借款人就可以申请调整。

这成为触发调整的“门槛”,也是此次机制落地的关键之一。

要知道,如果偏离幅度过大,借款人心理有落差,可能增加提前还贷。如果

偏离幅度过小,可能造成频繁重置合同,给银行业务办理带来更大压力。

不过,这个偏离幅度不能简单理解为新老房贷利率之间的差距,而是要看借款人房贷利率的加点幅度,与全国新发放房贷利率平均加点幅度之间的差距。

如果借款人对房贷利率加点幅度不清楚,可以通过手机银行App或贷款经办行查询。

至于全国新发放房贷平均利率所对应的加点幅度,银行也给出了计算方式,涉及央行公布的上季度全国新发放房贷平均利率,以及当季5年期以上LPR的均值。

例如,根据中国人民银行官网最新公布的数据,三季度全国新发放个人房贷加权平均利率为3.33%,而当季5年期以上LPR均值为3.85%,对应的加点幅度为3.33%减去3.85%,即减52个基点。

如果在此基础上偏离30个基点以上,即房贷利率的加点幅度高于减22个基点时,借款人可与银行协商,申请将加点幅度调降至减22个基点。

借款人该如何申请调整?

多家银行表示,从11月1日后,符合条件的借款人需要主动向银行提出申请,银行审批通过后才能进行调整。借款人可通过手机银行、贷款经办行等提出调整申请。

工行明确表示,将不晚于11月15日开始受理重定价周期调整申请,客户可通过手机银行“贷款—房贷重定价周期调整”栏目申请调整重定价周期。审核通过后,新的重定价周期即日生效。

据新华社电



完善存量个人住房
贷款利率定价机制
推动解决新老房贷
利差问题



从11月1日起

存量房贷利率动态调整
借贷双方有商有量



10月31日拍摄的宁夏银川市兴庆区燕和园小区。

新华社发