



## 楼市聚焦

多家银行存量房贷下调细则公布  
百万房贷月供减少170元

备受关注的存量个人住房贷款利率调整迎来最新消息。包括工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等六大国有银行和兴业、招商等全国性股份制银行陆续发布公告，自10月25日起对存量个人房贷利率进行批量调整。

根据银行发布的公告，本次调整房贷范围包括已发放的首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款，不包括住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款，购买商铺、商住两用等商业用房的贷款。

银行业内人士测算，以贷款金额100万元、30年期、等额本息的房贷为例，调整后购房者每月可节省支出约170元，总共节省利息约6.1万元。



## 划定调整范围

## 不是所有存量房贷都能享受优惠

根据各银行发布的细节，并不是所有存量房贷都能享受到利率优惠。

工商银行关于批量调整存量个人住房贷款利率的公告显示，对同时符合以下条件的个人住房贷款，将实施存量房贷利率调整：该行已发放的用途为购买住宅的商业性个人住房贷款，包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款；执行利率在LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量个人住房贷款（包括首套、二套及以上）；须为浮动利率定价方式，固定利率和基准利率的贷款须先转换为浮动利率再进行调整。

兴业银行发布的公告显示，属于此次存量个人住房贷款利率调整范围：已发放的用途为购买住宅的商业性个人住房贷款（含首套、二套及以上），包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款，不包括住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款、购买商铺、商住两用等商业用房的贷款；执行利率在LPR基础上加点幅度高于-30BP，且超出所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限。

中国银行发布的公告显示，该行已发放的存量商业性个人住房贷款将纳入调整范围，但是在调整规则上，又对贷款市场报价利率贷款进行细化，如房贷所在城市无新发放房贷利率加点政策下限或加点政策下限不高于-30BP，则LPR加点幅度高于-30BP的，将其LPR加点幅度调整至-30BP；LPR加点幅度不高于-30BP的，将不调整。

招商银行发布的公告显示，对同时符合以下条件的个人住房贷款，该行将实施存量房贷利率批量调整：该行已发放的存量商业性个人住房贷款（含首套、二套及以上），包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款；须为采用LPR定价的浮动利率贷款，且利率水平在LPR基础上的加点幅度高于-30BP；固定利率和基准利率的房贷须先转换为以LPR定价的浮动利率再进行调整。

## 优化批量调整 个人无须申请

根据关于批量调整存量房贷利率的倡议，各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整。

从多家银行发布的公告看，此次调整，银行将主动调整加点数值，无须客户申请。

兴业银行表示，符合本公告利率调整范围的以LPR为定价基准的浮动利率贷款，客户无须申请，该行将主动按上述调整规则统一批量调整贷款利率。工商银行也表示，以浮动利率定价的存量个人住房贷款（包括首套、二套及以上），客户无须申请，该行将统一批

量调整。对于存量固定利率和基准利率贷款的情况，多家银行明确，客户需线上或线下向银行申请调整利率定价方式，转换为LPR浮动利率定价。

“这些客户只有先将固定利率转换为LPR浮动利率定价，银行才可以再按照调整规则进行利率调整。”晋江一家国有银行负责信贷的工作人员介绍。

以农业银行为例，对固定利率或参考贷款基准利率定价的房贷客户，需先申请转换为以LPR为定价基准的浮动利率贷款，符合本次利率调整政策的，

再按前述规则进行利率调整；未申请转换的，将无法办理。

客户该如何操作？建设银行表示，有“固转浮”需求的客户须于2024年10月23日（含）前，主动向建行申请办理，具体可以登录建行手机银行、建行智慧个贷微信小程序等线上渠道，或联系贷款经办机构申请。兴业银行表示，客户自2024年10月12日起可向原贷款经办机构发起申请，该行也将于2024年10月15日推出线上“一键申请”服务。

此外，值得注意的是，用户成功办理“固转浮”后，在剩余贷款期限内，不能转回按固定利率或基准利率定价。

## 百万贷款月供减少170元 利息总计省约6.1万元

多家银行明确，若房贷是以LPR为定价基准的浮动利率且当前利率高于LPR-30BP，符合条件的房贷利率将调整为LPR-30BP。

记者了解到，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布显示，2024年9月20日贷款市场报价利率为：1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%。而房贷期限一般在5年期以上，若客户贷款采用的LPR值已调整为

3.85%，则原有的房贷利率可以降低至3.55%。

那么具体到购房者，每月能省多少钱？

工商银行在公告中算了这样一笔账：例如，一居民在某二线城市有一套住房，当前房贷利率为LPR不加点，即3.85%。调整后房贷利率为LPR-30BP，重定价后利率为3.55%，比调整前下降30BP。

以贷款金额100万元、30年期、等额本息的房贷为例，调整前每月还款约为4688元，调整后每月还款约为4518元，该居民每月可节省支出约170元，总共节省利息约6.1万元。

按照央行的测算，存量房贷利率调整，将惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总额为1500亿元左右。

## 减轻还贷压力 进一步提振市场信心

在地产业界人士看来，此次下调存量房贷利率，一方面减轻了存量房贷客户的还贷压力，另一方面，对于提振房地产市场信心也起到重要的推动作用。

“利率下调对购房者的影响主要体现在减轻债务负担和缓解生活压力。”业内人士表示，此次存量房贷利率下降

直接减少了每月的还款金额，尤其是对于那些在房地产市场高峰期购房并锁定高利率的购房者来说，这是一个重大利好。

其次，对房地产市场的影响主要体现在稳定市场预期和提振购房需求。

“存量房贷降息虽然不能直接推动房价反弹，但在一定程度上有助于稳定

市场预期。”业内人士表示，低利率意味着购房成本的降低，可推动一些观望中的买家入市，尤其是刚需购房群体。

业内人士还表示，下调房贷利率结合降低二套房的首付比例等一系列利好政策，进一步降低了买房的门槛，有助于提振购房需求，进一步提振市场的消费信心。

## 资讯

泉州房地产新政策出台  
限购限售限价全面取消

本报讯 日前，泉州市出台《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》，从限购、限售、限价、住房贷款等多方面入手，支持刚性和改善性住房需求，鼓励“以旧换新”，推动建设“四代生态住宅”等高品质住宅，促进房地产市场健康平稳发展。

据了解，此次出台的新政策自2024年10月1日起实施，有效期至2025年12月31日。

在取消限购方面，鲤城区、丰泽区、泉州开发区新出让的房地产住宅用地项目不再执行公证摇号政策，由开发企业自行销售，不设置购房条件。已出让的房地产住宅用地项目根据相关文件要求，认筹总人数超过总房源套数200%的，触发摇号销售。同时，鼓励已有住房的居民“以旧换新”，各县（市、区）根据辖区实际情况对居民“以旧换新”予以适当补贴。

在取消限售方面，新政明确，自2024年10月1日起，在泉州行政区域内新购买的一、二手房不再执行限售政策。有特定销售要求的商品住房从其规定执行。属于改善性需求，再次新购买一手商品住房后，可将第1套取得不动产权证未满足限售年限的商品住房转让。

在取消限价方面，在坚持“房住不炒”的基础上，泉州全市根据辖区内房地产市场实际情况，新出让的房地产住宅用地在招拍挂时不再限制商品住宅、车位销售价格。已出让的房地产住宅用地根据土地出让合同约定和相关文件要求继续执行商品住房“限价”要求。

在公积金贷款方面，借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由80万元调整为100万元；单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由50万元调整为60万元。

## 省房协召开促消费座谈会

本报讯 日前，福建省房地产协会召开“促进房地产市场消费座谈会”。会议邀请多家代表性开发企业销售负责人、装饰装修会员单位及建设银行福建分行房地产公积金相关负责人参加。

会议首先由行业管理部门及行业专家学者解读最近出台的国家、省政府及省住建厅相关政策，分析发展态势。当前，全省九市一区政府及住建部门正在用行动落实促进房地产市场止跌回稳的措施，政策出台密集，大力度放开限制，且鼓励政策应出尽出。国庆黄金周房产销售数据已给出积极正向反馈，全省形成梯度回暖势头，厦门、福州回暖明显，居民购房信心正在增强。希望通过本次会议能梳理企业诉求和客户诉求，提振信心，进一步完善政策工具箱。

参会的各房地产开发企业踊跃发言，对2024年“十一”国庆黄金周销售情况进行了总结和梳理。受利好政策刺激，部分开发企业国庆期间开展以旧换新送家电、线上直播看房、团购等促销活动，不少房企表示，黄金周业绩超过了之前的月均业绩，这一波的热销主要是国家政策加持、既往客户的累积及项目优惠政策的加持。

央行：  
前三季度人民币贷款  
增加16.02万亿元

本报讯 日前，中国人民银行发布2024年前三季度金融统计数据报告。

报告显示，9月末，本外币贷款余额257.71万亿元，同比增长7.6%。月末人民币贷款余额253.61万亿元，同比增长8.1%。前三季度人民币贷款增加16.02万亿元。分部门看，住户贷款增加1.94万亿元，其中，短期贷款增加4024亿元，中长期贷款增加1.54万亿元；企（事）业单位贷款增加13.46万亿元，其中，短期贷款增加2.83万亿元，中长期贷款增加9.66万亿元，票据融资增加8283亿元；非银行业金融机构贷款增加1887亿元。

前三季度人民币存款增加16.62万亿元。其中，住户存款增加11.85万亿元，非金融企业存款减少2.11万亿元，财政性存款增加7248亿元，非银行业金融机构存款增加4.5万亿元。

龙湖集团：  
前9月销售733亿元  
年内交付约5.5万套房

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司（港交所股份代号：00960）发布9月运营数据公告。

公告显示，今年1至9月，龙湖集团实现合同销售额733.0亿元，合同销售面积523.2万平方米。同期，公司实现经营性收入约211.1亿元（含税），不含税收入198.4亿元，同比增长6.4%，其中，运营业务收入107.5亿元（含税），服务业务收入103.6亿元（含税），继续保持稳健增长。

数据显示，9月单月，龙湖集团地产开发业务实现销售额81.6亿元，环比增长25.4%，得益于一系列政策利好，销售规模持续回暖。

此外，今年1至9月，龙湖在全国43座城市共计交付120余个项目，约55000套品质房源，20%项目实现提前一个月以上交付，交付满意度90%。

## 延伸阅读 | 哪些问题购房者最关心？

对此次个人住房存量房贷调整，不少购房者仍存在疑问，对此，多家银行也针对购房者关心的问题进行了解答。

以下，记者选取了兴业银行有关的热难点问题解答——

**问题1：什么是LPR？我的房贷利率跟它有什么关系？**

**兴业银行：**LPR指贷款市场报价利率，现行的LPR包括1年期和5年期以上两个类型，每月20日（如遇节假日顺延）更新，您可在全国银行间同业拆借中心和中国人民银行网站查询。如2024年9月20日公布，1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%。一般房贷利率是在LPR基础上加减点确定的。

**问题2：加减点值是什么？**

**兴业银行：**人民银行2019年第16号公告明确，自2019年10月8日起新发放的商业性个人住房贷款利率以最近一个月公布的市场报价利率为定价基准加点形成。例如，2024年9月20日全国银行间同业拆借中心公布5年期以上LPR为3.85%，如A城市某客户的房贷于2024年10月1日发放，利率为3.55%，也就是LPR减30个BP，30个BP即为加点值。

**问题3：我的房贷当前利率为LPR-40BP，这次还能再调吗？**

**兴业银行：**如果您的房贷利率等于或低于LPR-30BP，那么您已享受当前政策

下的最优惠利率，不在此次调整范围内。

**问题4：我的房贷是LPR定价的浮动利率贷款，啥时候能调为新的利率？**

**兴业银行：**符合本次利率调整范围的以LPR为定价基准的浮动利率房贷，我行拟于2024年10月25日集中批量调整合同贷款利率，无须您主动申请。批量调整后于当日起按新的利率水平执行，此前利息均按原合同利率水平计算。

**问题5：我的房贷为二套房贷款，这次可以转为首套房贷款再进行利率调整吗？**

**兴业银行：**符合条件的首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款都可以进

行利率调整。

**问题6：我已经申请办理提前还款，这部分是否可以下调利率？**

**兴业银行：**一是提前还款已完成扣款的，该部分贷款不再进行利率调整。但如果您符合公告要求，且存在剩余本金尚未归还的情况，可以纳入此次调整范围。二是提前还款申请已提交但尚未完成扣款的，如果您符合公告要求，您可以根据实际需求选择撤销提前还款申请。如果您是通过我行手机银行预约的提前还款线上扣款，可在手机银行“我的贷款—查看详情—提前还款预约”取消提前还款，其他情况可联系您的贷款经办行。