



楼市聚焦

存量房贷又迎利好 利率重定价周期最短可调整为3个月

“LPR(贷款市场报价利率)下调了很多,可为什么我的房贷利率没有下调?”今年以来,不少“老房贷”的市民可能会有此疑问。

要解答这个问题,首先要了解重定价周期和重定价日。银行业内人士介绍,现在的个人住房贷款一般每年重定价一次。也就是说,如果LPR下调,存量房贷的客户1年之后才能享受LPR下调后的最新利率。

好消息来了。近日,多家银行发布公告,发布完善存量个人住房贷款利率定价机制的公告,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三个月。

那么,什么是房贷利率定价新机制?将给房贷一族带来哪些影响?



资讯

晋江二手房成交量首次超过新房

本报讯 日前,记者从晋江市住建局获悉,今年1—9月,晋江二手房成交备案面积103.94万平方米,同比增长32.03%。二手房成交量首次超过一手房。

从区域来看,二手房成交区域主要集中在池店片区和中心市区,占全市总成交量的71%;从购买主体来看,购买二手房的客户,晋江户籍以外的购房者占比高达61.6%,表明晋江市的吸纳效应明显,吸引大量的外来买家。

此外,记者还了解到,今年6月,晋江市住建局联合晋江市房地产服务行业协会,在泉州范围内率先启动房地产市场“卖旧买新”活动。活动启动以来,新房市场热度持续回升,特别是改善型房源受到置换型群体青睐。数据显示,二手房卖家置换改善型一手房比例达60%以上。

泉州发布住宅区楼宇起名新规 不得使用“别墅”“官邸”等

本报讯 日前,泉州市住建局、泉州市民政局联合出台《住宅区、楼宇命名或更名办事指南》(以下简称《指南》),对住宅区、楼宇命名和更名办理的申请、审批和备案等作出明确规定。此项规定,旨在做好泉州市住宅区、楼宇的命名或更名事项的审批和备案等工作,有助于进一步规范住宅区、楼宇的命名或更名管理。

《指南》适用于泉州市统管区(鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州台商投资区)和泉州开发区的住宅区、楼宇命名或更名的办理,其他县(市、区)可参照执行。自2024年12月1日起施行,有效期至2029年11月30日。

根据《指南》,住宅区、楼宇名称结构上应具备专名和通名两部分,专名在前,通名在后,专名应健康简洁、含义明确,符合现代汉语使用习惯,通名应反映建筑物的功能类别属性。住宅区、楼宇名(更)名应使用规范汉字,符合汉语语法规范和语言习惯,应含义健康,符合社会主义道德风尚;应名副其实,与使用性质、地位、规模、功能、位置相符合,避免“大”“洋”“怪”“重”的名称。

住宅区、楼宇可选用“楼、厦、小区、花园、新村、院、家、园、苑、寓、郡、坊、舍、居、台、榭、庭、庐、轩、邸、阁、筑、墅、庄、城、都、广场、宫、馆、中心”等作通名;不得使用“国、邦、州、市、区、县、镇、乡、湾、海、洲、岛、湖、街、门”等行政区划或自然地理实体的通名作通名。不得使用与国家限制性产业政策不符的“别墅”及特类人员使用的“官邸”等作通名。

当建筑群体规模较大,各相对独立的分区不得在通名后加工程期数命名,但可以按方位次序加“东、南、西、北、中区”或“A、B、C、D区”、“一、二、三、四区”加以区别。

10月份全国商品房成交实现“双增长”

本报讯 来自住房城乡建设部的消息,受一系列政策影响,10月份全国商品房成交同比、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,从同比数据看,10月份全国新建商品房网签成交量增长0.9%,自去年6月份连续15个月下降后首次实现增长;二手房网签成交量增长8.9%,连续7个月同比增长。从环比数据看,10月份全国新建商品房网签成交量增长6.7%,二手房网签成交量增长4.5%。

数据显示,10月份全国商品房成交量的增长从一线城市向更多城市扩大。分城市看,广州、深圳、南京、宁波等城市新房成交量同比增幅超过30%。北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过50%。分地区看,11个省份新建商品房网签成交量同比增长,20个省份二手房网签成交量同比增长。

住房城乡建设部表示,从10月份数据看,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出止跌回稳的积极势头。

百强房企10月销售环比大涨73%

本报讯 来自第三方咨询机构克而瑞发布的销售数据显示,10月单月,百强房企销售额环比大涨73%,业绩规模达到年内次高;同比增长7.1%;累计业绩来看,百强房企销售额已连续7个月收窄。

从累计业绩来看,今年1至10月,百强房企实现销售操盘金额30693.1亿元,同比降低32.7%,降幅较9月再收窄3.9个百分点,已实现连续7个月收窄。

可与银行协商重定价周期

对于重新定价日,相信有房贷的市民并不陌生。

房贷调整的时间叫“重定价日”。在这一天,贷款的利率将根据最新的LPR行重新定价。重新定价日的设定通常由借款人与银行协商确定,常见的设定方式包括每年1月1日、每年与贷款发放日对应的日期等。

晋江某股份制银行负责信贷的工作人员介绍,此前,房贷利率重定价周期最短为一年。存量房贷利率中LPR部分在最近一个定价周期内的降幅,将在下一个利率重定价日才能体现出来。

不过,这样的重定价周期,即将成为过去式。存量房贷客户可以尽早享受到降息红利。

9月29日,中国人民银行(以下简称人行)就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜发布公告,主要进行两方面优化。一是允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。人行公告明确,自2024年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幅度时,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。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化,加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限。二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。根据人行公告,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。在利率重定价日,定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

人行有关负责人表示,符合条件的存量房贷借款人在与银行业金融机构协商调整房贷利率加点幅度的同时,也可调整重定价周期,使存量房贷利率及时反映LPR的变化,畅通货币政策传导。

加点值高于30个基点可申请

根据多家银行发布的公告,当借款人的房贷利率加点幅度与最新的全新发放房贷利率平均加点幅度相比,偏离高于30个基点时,可向银行提出调整申请。重新约定的加点幅度不低于最新的全国新发放房贷利率平均加点幅度加30个基点,且不低于所在城市目前执行的新发放房贷利率加点下限(如有)。

晋江某国有银行负责信贷的工作人员举例,小明的房贷贷款利率为LPR+20BP。人行最新公布的全国新发放房贷利率为3.33%,考虑到对应季度(即7—9月)公布的5年期以上LPR平均为3.85%,则全国新发放房贷利率平均加点值为-52BP(3.33%-3.85%)。全国新发放房贷利率平

均加点值+30BP为-22BP(-52BP+30BP),小明的贷款加点值为-20BP,高于-22BP,则可申请下调至-22BP。下调后小明的贷款利率为LPR-22BP。

那么,全国新发放房贷利率平均加点值该如何确定?这位工作人员介绍,全国新发放房贷利率平均加点值=人行最新公布的全国新发放房贷利率-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。

“人行在每个季度首月的最后一天公布上个季度全国新发放住房贷款平均利率,如果想要了解相关信息的,也可登录人行官网进行查询。”这位工作人员介绍。

重定价周期只能调整一次

那么,重定价周期如何调整?

记者梳理商业银行公告发现,11月1日以后,新发放房贷借款人可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三个选项:三个月、半年、一年。

银行业内人士举例,小李原房贷重定价周期为12个月、重定价日为11月8日。2024年12月5日申请将重定价周期调整为3个

月,则调整后的重定价日为2月8日、5月8日、8月8日、11月8日。小张原房贷重定价周期为12个月、重定价日为每年的1月1日,借款发放日为11月25日。2024年12月9日申请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。如小张选择将重定价日约定为借款发放日对日,则调整后的重定价日为2月25日、5月25日、8月25日、11月25日。

需要注意的是,大多数银行规定,存量房贷借款人

在整个贷款存续期内,重定价周期只能调整一次,不能多次调整。如农业银行表示,贷款发放后,重定价周期在贷款合同期内仅能调整一次。

对于此次调整,存量房贷客户该如何选择?银行业内人士表示,在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。“借款人要综合考虑自身情况审慎决策。”

线上线下都可申请办理

梳理各家银行发布的公告,各家宣布的受理重定价周期调整的时点本就有不同。其中,多家银行表示不晚于2024年11月15日开始受理,还有一家表示2024年11月7日起可以受理。受理的方式,客户也可以线上办理,也可以线下办理。

建设银行公告,将不晚于2024年11月15日开始受理重定价周期变更申请。浮动利率贷款客户可以登录建

行手机银行、建行智慧个贷微信小程序等线上渠道,通过“存量房贷利率调整”功能,点击“重定价周期变更”,按系统提示自助办理。

中国银行公告,2024年11月1日(含当日)起,可受理客户申请调整存量房贷利率加点值和重定价周期,客户可登录中国银行手机银行App进行操作。

兴业银行公告,自2024年11月1日起,开始线下受

理符合条件客户的申请,包含加点值调整、“固定转浮动”申请、重定价周期变更申请。客户可线下联系原贷款经办机构申请办理上述业务。自2024年11月15日起,将针对上述业务陆续推出线上“一键申请”服务,充分满足客户业务办理便捷性需求,手机银行具体办理路径为:下载兴业银行App—登录/注册—“房贷利率调整”栏目。

延伸阅读

存量房贷利率批量调整基本完成

10月25日,全国多家商业银行对符合条件的存量房贷利率进行批量集中调整。

来自人行的消息,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,各地方人银行也即将在10月31日完成批量调整。

据了解,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,重定价后都将是相同的,存量房贷利率调整的效果将逐步显现。目前,有一

部分重定价日在10月21日以后的借款人的存量房贷利率已经降至3.3%;随着其余房贷陆续重定价,绝大多数参与批量调整的存量房贷利率都将降至3.3%,接近中国人民银行官网公布的2024年第三季度全国新发放个人房贷利率平均水平。