

# “二套转首套”存量房贷利率调整 有贷款人 一个月省1000元

“苦等一个月,终于下调了。”10月25日,银行存量房贷“二套转首套”批量利率调整正式开启。这也是中国人民银行、国家金融监督管理总局要求降低存量首套住房贷款利率通知实施以来,利率下调幅度最大的一批房贷。



## 一早收到银行发来降利率的短信

“自2023年10月25日起,您的个人住房贷款执行利率由LPR+60基点调整至LPR+0基点。”25日早上7点10分,天津的齐先生收到了中国银行发来的短信。

齐先生于2020年7月贷款150万元购入了一套房产,当时算二套房,其贷款利率为LPR+60基点,以当时5年期以上LPR4.65%计算,他的贷款利率为5.25%。

根据天津市住房和城乡建设委等三部门发布的《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,居民家庭(包括借款人、配偶及未

成年子女)在住房限购或非限购区域申请贷款购买商品住房时,家庭成员在相应区域名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

齐先生的该套房产由二套房变为首套,其贷款利率由最初的5.25%降至最新的4.2%。按照等额本息还款25年计算,他的贷款月供最初约8988元,算上这两年提前还贷20万和本次利率下调后,他的月供将降至6998.4元。

“太开心了,房贷利率从5.38%降到了4.2%。”北京的

小田早上从她的贷款行——建设银行APP上查到,她的房贷利率已成功由二套房调整为首套房。

小田告诉记者,自己在2019年10月购入了一套房产。在本次利率调整后,建设银行手机APP显示,她下一期月供降至15873元,而她10月的还款金额为16527元。

在社交平台上,不少网友晒出了自己的贷款调整截图。一位安徽的网友晒出的图片显示,其调整前利率水平为LPR加172基点,调整后为LPR,贷款年利率由6.02%降至4.3%。还有浙江的网友表

示,之前贷款利率是5.35%,降到了4.3%,一个月能省1000元。

至于4.2%和4.3%的区别,则与贷款利率重定价日有关。有人的房贷利率重定价日是每年的1月1日,即每年1月1日调整一次,这类人群目前仍要执行2022年12月的LPR,也就是4.3%;但与此同时,也有人房贷利率的重定价日是在每年的贷款日调整——比如7月发放的贷款,以后每年7月调整一次。本次利率则调整为最新的LPR水平,也就是4.2%。

## 相关链接

### 央行: 降低存量住房 贷款利率工作 已基本接近尾声

10月13日下午,中国人民银行举行2023年第三季度金融统计数据新闻发布会。

“降低存量房贷利率工作已基本接近尾声。目前绝大多数借款人均已第一时间享受到了实惠。9月25日到10月1日实施的首周有98.5%符合条件的首套房贷利率完成下调,合计4973万笔,21.7万亿元,调整后的加权平均利率为4.27%,平均降幅0.73个百分点。”中国人民银行货币政策司司长邹澜表示。

惠誉博华研报称,截至2023年6月末,全国个人住房贷款共计38.6万亿元,占银行业贷款总额16.7%,占居民部门贷款余额50.2%。其认为,本次存量房贷利率下调将有助于抑制居民提前还贷意愿,稳定居民部门信贷规模,减少居民偿债负担并向消费和投资释放动能。

惠誉博华选取上市银行作为测算样本,结合具体假设测算存量房贷利率下调对商业银行净息差及利润影响。从测算结果来看,在50%存量个人住房贷款涉及下调的假设基础上,下调幅度40bp/60bp/80bp,将影响2023年上市银行净息差分别下降3.0bp/4.5bp/6.0bp,营业收入减少1.2%/1.8%/2.4%,净利润减少2.4%/3.5%/4.7%。

“各类型银行影响程度不同,国有大型商业银行对于个人住房贷款投放相对较高,存量房贷利率下调对其净息差影响冲击最大,股份制商业银行次之,区域性城市商业银行及农村商业银行受到存量房贷利率下调影响最小。”惠誉博华称,从全行业影响来看,假设存量房贷下调比例50%,在中性假设60bp的下调幅度基础上,存量房贷利率下调预计将导致银行业营业收入减少(节省居民利息支出)约1200亿元。

据央视财经、中新经纬客户端、《上海证券报》、《北京商报》

## 浮动利率贷款也统一调整利率

此前,各家银行已经在9月份下调了存量首套房贷利率。从9月25日到10月1日,98.5%符合条件的存量首套房贷利率都完成了下调,合计4973万笔、21.7万亿元。调整后的加权平均利率为4.27%,平均降幅0.73个百分点。而10月25日各家银行调整的是存量房贷中“二套转首套”的

房贷利率。

中国银行总行消费金融部住房金融团队主管尹鹏介绍:“10月25日我们一共调整了7.23万户,平均利率下调76个BP(基点)。”

除了二套转首套的房贷,此前采用固定利率或采用基准利率定价的房贷,借款人已向银行申请转为采用LPR定

价的浮动利率贷款,10月25日也统一调整利率。

建行客户经理表示,贷款人在10月25日以后提交申请,银行会逐笔进行人工审核。审批通过后将以“T+1”工作日起按新的利率水平执行。

另外,针对部分借款人“利率已调整,当月账单金额为何未变”的疑问,建行表示,

## 二套房如何转首套?

对于二套房如何转首套房,各大银行已在微信公众号或者手机App上更新了攻略。值得注意的是,“二套转首套”需要贷款人主动申请,在贷款银行手机App或线下网点提交相关首套住房贷款证明材料,银行审核通过后才能进行调整。

以工商银行为例,在该行手机银行“存量房贷利率调整”栏目选择“二套转首套”房

贷利率调整功能。选择需要调整的房贷合同,手机银行显示调整信息确认页面,包括调整前后利率执行水平、重定价日期、利率定价方式等。

贷款人点击“+”上传“首套住房贷款证明材料”影像,可点击“查看指引”查阅当地“首套住房贷款证明材料”具体内容及提供方式。各地区“因城施策”,具体证明材料有所差异,可联系贷款行确认具

体材料清单。

贷款人阅读并同意《中国工商银行个人住房贷款利率调整确认书》,同时验证手机号码后提交申请,手机银行将显示“提交成功”页面。如有问题,还可在信息确认页面最下方“点击拨打”联系贷款服务行。

申请成功后,该笔利率调整申请处于“待受理”状态,只需等待贷款服务行处理。如

## 需要重新评估“提前还贷”

降低存量房贷利率在减少借款人利息支出的同时,也会减少“提前还贷”现象。诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示,存量房贷利率调整对于借款人来说,可以减少买房成本,降低还贷压力,是一大利好,尤其是对于二套变首套的客群,由二套房的较高利率转为低水平的首套利率,利率的下调也可以有效地缓解提前还贷现象,毕竟最初大批群体选择提前还贷的主要原因就是新增和存量房贷利率

利差过大导致心理不平衡加剧。

星图金融研究院副院长薛洪言认为,存量房贷利率调整,可视作银行向购房人的一次集中让利行为。从实际落地情况看,存量房贷利率调降后,购房人普遍有较为明显的获得感,付息压力减轻,“提前还贷”的意愿也有明显降低。数据显示,9月新增居民中长期贷款5470亿元,同比多增2014亿元,考虑到同期地产销售同比负增长,居民中长期贷

款的多增主要受益于提前还贷现象的大幅下降。

对于存量房贷利率调整后借款人后续资金规划建议,薛洪言表示,存量房贷利率调降后,贷款利率回归合理水平,购房人需要重新对“提前还贷”的必要性进行评估。“提前还贷”既是一个短期的资金选择,也涉及到长期资金规划,因为房贷期限长达20年以上,借款人在选择提前偿还房贷时,既要比对短期的理财收益性价比,也要结合长期性价

比进行权衡。此外,还要考虑未来几年的资金规划,毕竟,对很多人来说,房贷是唯一一个具备较低成本、较长期限、较大额度等特征的贷款。

陈霄建议,利率调整后,存量房贷借款人还贷压力减轻,并且也没必要着急“提前还贷”,手头资金相对充裕,借款人可以重新规划手头资金,制定理财计划以获取更多的收益,比如增加投资比例,将闲置资金投入理财项目中,还可以新增购置房产等。