

多家银行存量房贷利率下调功能上线

有的借款人月供能减少近两千元，不少人打消“提前还贷”念头

商用房贷不在调整范围

据介绍，除北京、上海、深圳三个城市，由于首套房和二套房的贷款利率下限不同，存量房贷利率调整有所不同以外，全国其他地区无论首套房还是二套房，存量房贷利率都将调整为贷款市场报价利率LPR-30BP。

具体来看，目前，北京五环内二套房利率下限为LPR-5BP，五环外为LPR-25BP；上海自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区利率下限为LPR-25BP，其他区为LPR-5BP；深圳二套房利率下限为LPR-5BP。

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，新的利率即日生效。

公积金贷款以及公积金组合贷，贷款利率能否下调？据介绍，这次存量房贷利率调整不涉及公积金贷款，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。

商用房贷利率这次也会调整吗？银行表示，这次存量房贷利率的调整只针对商业性个人住房贷款，商用房，包括商住两用房、商铺的贷款，不在这次调整范围之内。

购房者能省多少钱

在5年期以上贷款市场报价利率LPR保持3.85%不变的前提下：假设在某二线城市，购房者当前房贷利率为贷款市场报价利率LPR不加点，即3.85%，调整后房贷利率为LPR-30BP，重定价后利率为3.85%减0.3%，即3.55%，比调整前下降了0.3%。以贷款金额100万元、30年期、等额本息的房贷为例，调整后每月可节省支出约170元，总共节省利息约6.1万元。

假设在某一一线城市，购房者当前房贷利率为贷款市场报价利率LPR+55BP（贷款发放时首套房房贷利率政策），即4.4%，调整后房贷利率为LPR-30BP，重定价后利率为3.85%减0.3%，即3.55%，比调整前下降0.85%。以贷款金额100万元、25年期、等额

10月12日，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等多家银行发布存量房贷调整细则，确定将于10月25日对存量个人房贷利率进行批量调整。

随着细则落地，许多存量房贷客户拨打银行电话咨询情况，也迅速做出新的“决策”，打消了“提前还贷”的念头。



工行和农行的App已上线房贷利率调整功能。

本息的房贷为例，调整后每月可节省支出约469元，总共节省利息约14.06万元。

据统计，此次存量房贷利率下调预计惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出1500亿元左右。

与此同时，记者注意到，多家银行已更新App功能，上架存量房贷业务专属模块，部分银行目前已可查询利率下调具体情况。

“一大早就查到贷款利率即将下调的消息，银行App显示我的贷款利率将从5.5%降到3.65%，我算了一下，月供将近减少了1900元。”四川德阳的隋先生告诉记者。

隋先生向记者表示：“2021年因儿子结婚需要，买了二套房，从一开始6.15%的贷款利率逐步降到5.5%，没想到这次还能直接再降185个基点，每月还款负担减轻了不少，非常知足。”

重定价后利率统一

对于下调后利率不统一的问题，多家银行向记者解释：“由于此次利率调整仅调整LPR加点，锚定的LPR仅在每年贷款

重定价日调整，因此目前不同客户房贷利率锚定的LPR有4.2%、3.95%、3.85%三种可能。除北上深二套房外，其他房贷下调之后的利率有3.9%、3.65%、3.55%三种情况，到了贷款重定价日根据届时的LPR进行重定价后，贷款利率将调整至同一水平。

在近年来LPR不断下调、近期各项房贷利好政策频频出台的背景下，借款人的房贷利率负担有所减轻，有不少借款人打消了提前还贷的念头。

广西柳州的范女士告诉记者：“此前房贷利率加点149个基点，本次可直接下降179个基点，每月压力小了不少，可以不考虑提前还贷了。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者表示：“这是自去年批量下调存量首套房房贷利率后，全国第二次集中调降存量房贷利率，实实在在为购房者和还贷家庭减轻了月供负担。此次下调有助于稳住存量房贷规模，增加新购房按揭贷款需求，对于银行来说，有助于防范风险、拓宽业务，真正促进房贷业务的健康发展。”

综合央视新闻、中国证券报等

“从10月1日起，首付比例最低从15%执行，加上房贷利率降低，这段时间买房非常合适。”11日，临沂市云栖玺悦项目现场，市民刘女士听着工作人员介绍，在与家人商讨片刻后，她交付了定金。

给客户办理完手续，云栖玺悦项目营销负责人乔鸿睿有了片刻休息时间。“真忙啊！这段时间咱临沂的房地产市场，可真热乎！”

文/片 李其峰 临沂报道

国庆假期成交量 同比去年翻倍

从9月24日由中国人民银行、金融监管总局、证监会联合出台的一揽子金融政策，到10月10日山东出台“楼市19条”，近期房地产利好消息一条接一条。相关政策陆续落地，市场反响也很积极。

“我们项目从9月26日到目前为止，到访了371组客户。这个数据较我们1至9月份平均数据，大概增长了5倍。”云栖玺悦项目营销负责人乔鸿睿介绍，仅在国庆假期，他们就完成近5000万元交易额。“在我们项目购房的业主，都可以在售楼处处砸一枚带有礼品的‘金蛋’盲盒，10月3日一上午我们就砸响5枚！”

“今年国庆假期7天的成交量，顶得上9月份一整个月的数据。”山东东方佳园房地产开发集团有限公司地产开发板块总经理梁涛说，“国庆假期售楼处来客量的增幅大约有300%，成交量同比去年翻倍。”

“9月26日以来的来访量及销售显示，市场活跃度提升明显。从成交端看，截至目前，我们4个主销项目通过团购、非以旧换新方式，实现认购66套、面积11404㎡、金额15462万元，周均成交7200万元，环比9月份前三周周均成交（630万元）提升10倍以上。”临沂城市建设集团有限公司相关负责人介绍。

山东“楼市19条” 让购房者更有底气

推出统一个人住房贷款最低首付比例至15%、组织商业银行10月份统一降低存量个人住房贷款利率等19条具体贯彻落实措施，山东省房地产市场“止跌回稳”的信号持续释放。近日，在临沂多处购房现场，不少市民表示：山东“楼市19条”的出台，让他们下决心购买房产。



临沂一房产项目的售楼处，看房者络绎不绝。

临沂楼市回暖，多个售楼处到访量翻倍

10月11日，在兰山区城开景悦楼盘，市民李先生向工作人员交付了购买住宅的定金。“从10月1日起，个人住房贷款可以按照最低首付比例15%执行，这对于我们刚需用户来说缓解了很大压力。”

“在我的服务名单中，有一位成交周期377天的客户，他也选择在上周交付购房款。”云栖玺悦销售中心工作人员介绍，近期已有不少成交周期超百天的客户选择购房。“对于刚需用户来说，首付比例降低，利率下调，降低了购房门槛；对于品质提升用户来说，一系列政策释放的‘止跌回稳’信号，则让他们更有底气选择在这个时节购买房产。”

业内人士： 行业将止跌回稳

业内人士分析，随着利好政策的持续传递，临沂房地产市场的止跌回稳只是时间问题。

“从短期的市场表现来看，新政的出台刺激了市场需求，临沂各楼盘项目的来访量，成交量均有较大幅度的提升。”该业内人士表示，但从整体的市场感受来看，临沂房地产行业还有一段路要走。“市区新房和二手房的销售量、销售价格尚不稳定，平均成交周期较往年旺季还处于偏长阶段，这说明观望心态尚存，购房者的置业信心还需进一步树立。”

针对目前临沂房地产市场形势，有相关专家学者提出了建议，进一步实现稳定性的市场回暖。“目前临沂市住宅‘以旧换新’主要由各房企自行开展，下一步，可学习借鉴南京、郑州等地先进做法，由政府主导推进‘收旧换新’，收购旧房用于保障性住房、人才公寓等，解决二手房去化问题。同时，针对存量商品房，可统一组织团购，由政府牵头、各级工会积极组织推动职工团购，并给予团购政策支持，通过专项补贴等形式刺激购房需求。”

■相关新闻

多地不断“上新”房地产利好政策

10月份以来，各地不断推出房地产市场优化调整措施。有些城市宣布全面取消限购，有些城市进一步放宽限购条件。近日，福建福州，取消了普通住宅和非普通住宅标准，住房商业贷款不再区分首套房和二套房。山东威海优化调整房地产相关政策，包含统一首套、二套住房商业贷款首付比例等。

各地还积极推进房地产“白名单”扩面增量。黑龙江发布通知，明确表示力争2024年10月底前“白名单”项目放款总量超过50亿元，12月底前授信总额达到90亿元左右。在重庆，各银行已为当地133

个“白名单”项目放贷142亿元。

专家表示，随着近期房地产新政的不断出台，多地楼市持续回暖，市场信心也逐步恢复。

这几天，记者走访多地楼盘和房产中介门店发现，新政出台后，看房、购房的人数明显增加。

10月11日至13日，为期三天的深圳房地产交易会举行，有近百个优质楼盘亮相，不少参会房企还带来了专属优惠措施。不少展位围满了前来咨询购房的客户，其中还有一些周边城市的购房者也来到现场咨询。

据深圳市住房和城乡建设局统计，国庆期间，全市新建商品住

宅认购销售1841套，认购量较去年同期增长664.14%；二手房方面，全市头部中介机构带看量、成交量分别为24620人次、1314套，日均值较2023年国庆假期分别增长22%、339%。

国庆期间，杭州市监测的152个新建商品房销售项目日均来访量、认购量分别同比增长125%、399%。与此同时，二手房市场成交也明显增长。

成都某房产中介日度交易量走势显示，10月1日—7日，相比9日均交易量水平，二手房成交增幅约60%，新房认购增幅超3倍。 据央视