



央行多项举措快速落地！存量房贷利率下调幅度有多大？

9月29日，央行落地多项金融支持房地产举措，同时发布公告完善商业性个人住房贷款利率定价机制。同时，市场利率定价自律机制发布倡议，明确了存量房贷利率下调的时间、房贷类型、下调幅度等要求。

■ 央行公告内容：

1) 关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告：

一、借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成(加点可为负值)，加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。

二、固定利率商业性个人住房贷款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。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。

三、自**2024年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。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。

四、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(如有)。

五、中国人民银行各省级分行应指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，指导辖区内金融机构做好落实工作，规范市场竞争行为，维护市场秩序。

六、银行业金融机构应切实做好政策宣传、解释和咨询服务，依法合规保障借款人合同权利和消费者合法权益，确保有关工作平稳有序进行。

2) 关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知：

对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为**不低于15%**。

在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。

3) 关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知：

为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励，中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的**60%提升到100%**。

4) 关于延长部分房地产金融政策期限的通知：

一、《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(银发〔2022〕254号)中支持开发贷款、信托贷款等存量融资



合理展期政策的适用期限延长至**2026年12月31日**。

二、《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将**适用期限延长至2026年12月31日**。

■ 市场利率定价自律机制发布倡议：

1.本倡议发布后，各商业银行应认真落实倡议要求，抓紧制定实施方案，主要商业银行原则上应于倡议发布当日对外发布公告，**不晚于10月12日发布操作细则**，及时回应客户关切。

2.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**，对于**LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷**，将其**加点幅度调整为不低于-30BP**，且**不低于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(如有)**。

3.各商业银行应尽快完成合同文本变更、系统改造等前期准备工作，确保如期完成存量房贷利率调整相关工作。**鼓励商业银行通过网上银行、手机银行等线上渠道“一键式操作”办理，为借款人提供便利。**

4.各省级市场利率定价自律机制要统筹做好、稳妥推进辖内存量房贷利率批量调整有关工作，有效维护市场秩序，切实保障借贷双方合法权益。

【中指观点】

1、深化利率市场化改革，可以重新约定房贷利率在**LPR**基础上的加点幅度，存量房贷利率调整将更加灵活。

本次央行明确“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”，有利于渐进有序调节存量房贷利率和新发放房贷利率之间的差距。

2、确定本次存量房贷利率下调时间和幅度，全国各地首套存量房贷利率均可降至**LPR-30BP**。

9月29日，市场利率定价自律机制发布倡议，明确了本次存量房贷利率下调时间、房贷类型、下调幅度等要求：

一是，时间要求各商业银行不晚于**10月12日**发布操作细则，原则上应于**2024年10月31日**前统一对存量房贷利率实施**批量调整**。倡议发布后，中国工商银行、建设银行、招商银行、中国银行等均发布了相关公告，明确拟于**2024年10月12日**发布具体操作细则。

二是，本次调整的房贷类型涉及范围广，不仅包括首套，也包括二套及以上，涉及到所有存量房贷利率；



三是，下调的幅度最大可降至 LPR-30BP，具体要求为“对于 LPR 基础上加点幅度高于-30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，且不低于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（如有）”，当前仅北京、上海和深圳尚未取消首套和二套房贷利率下限，首套利率下限均为 LPR-45BP，二套根据各区域或环线不同，加点幅度也不同。整体来看，全国各地的首套存量房贷利率均可以降至 LPR-30BP（当下即 3.55%，若 10 月 5 年期以上 LPR 下调 20BP，存量房贷利率或将降至 3.35%），北京、上海和深圳的二套及以上存量房贷利率有望降至当前执行的新发放二套利率，如北京五环内二套存量房贷利率可降至 3.8%，五环外可降至 3.6%。

表：下调后北上深存量房贷利率变化

首套/二套	北京	上海	深圳
首套	3.55%(LPR-30BP)	3.55%(LPR-30BP)	3.55%(LPR-30BP)
二套	五环外：3.6% (LPR-25BP) 五环内：3.8% (LPR-5BP)	自贸区临港新片区&6 个郊区 3.6%(LPR-25BP) 核心区 3.8%(LPR-5BP)	3.8%(LPR-5BP)

资料来源：中指研究院综合整理

举例来看，假设北京五环外二套存量房贷利率调整前为 4.9%，调整之后可以降至 3.6%，下调 130BP，以贷款 200 万计算，贷款 30 年，月供将下降 1521.6 元，总利息将下降 54.8 万元，有效降低居民购房成本。

另外，本次也鼓励商业银行通过网上银行、手机银行等线上渠道“一键式操作”办理，即绝大多数借款人可通过线上渠道完成“一键式操作”，无需到商业银行网点办理。

3、央行取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。

此前，央行要求房贷利率重定价周期最短为一年，本次明确出自 2024 年 11 月 1 日起，新签订合同的浮动利率房贷可由借贷双方自主协商确定重定价周期，符合条件的存量房贷借款人也可调整重定价周期，促使存量房贷利率可以及时反映定价基准的变化，有利于畅通货币政策传导。

另外，央行发布公告中亦指出固定利率也可以置换成浮动利率，加点数为当前利率与 5 年期以上 LPR 的差值，比如存量固定利率为 4.0%，按当前 LPR3.85%计算，转化为浮动利率即为 LPR+15BP，结合本次降低存量房贷利率，浮动利率可以直接调整为 LPR-30BP，未来房贷利率也将跟随 LPR 下调，进一步降低置业成本。

3、9.24 会议中央行支持房地产一揽子政策快速落地，凸显“稳地产”决心。



9月24日，央行新闻发布会中宣布多项重磅利好举措，宣布降准、降息、降低存量房贷利率、下调首套二套房贷首付比例下限、加大保障性住房再贷款支持力度，央行支持比例由60%提高至100%、将年底到期的经营性物业贷款和“金融16条”延期至2026年底、支持收购房企存量土地。

在9月26日中央政治局会议召开后，多项举措快速落地，凸显相应监管部门“稳地产”决心。9月27日，央行降准0.5个百分点，下调7天逆回购利率20个BP；9月29日，央行、金融监管总局联合发布降低存量房贷利率等4项举措。

目前，央行于9.24发布会中宣布的多项举措基本均已出台落地，预计盘活存量用地的增量政策也将加速落地，导入更多资金加速地方土地资源盘活节奏，缓解房企资金压力，进一步稳定市场预期。

整体来看，本次央行快速落地下调存量房贷利率，积极响应落实9.26政治局会议精神，政策落地节奏以及市场利率定价自律机制要求各商业银行执行的时间均较快，加快调整存量房贷利率，对于稳定市场预期将产生更加积极作用。



房地产数据和报告
中指研究院官方微博

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136789

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-26920657 传真：0755-26920657

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-82775560 传真：022-82775560

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269401

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59743062

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华澜五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946366

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040

西安 地址：陕西省西安市雁塔区冲惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545

济南 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080