



存量房贷利率下调要来了？会怎么降？

近日，有关存量房贷利率下调的传闻再度引起了市场高度关注，内容主要包括：一是存量按揭客户可以与银行重新协商房贷利率；二是可以将现有按揭贷款直接转入其他银行，并重新签订按揭合同。

【中指观点】

1、当前存量房贷利率仍处于较高水平，降低存量房贷利率符合群众热切期盼，未来存在下调预期

2023年8月，央行、金融监管总局下发《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，明确自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。随后各银行接连发布利率调整公告，明确存量个人住房贷款利率调整的条件和规则。

根据央行《2023年第四季度中国货币政策执行报告》，已有超过23万亿元存量房贷的利率完成下调，调整后加权平均利率为4.27%（2023年12月5年期以上LPR为4.2%），平均降幅73个基点，每年减少借款人利息支出约1700亿元。

2024年以来，央行两次下调5年期以上LPR合计35BP至3.85%，同时取消了全国层面首套、二套房贷利率下限，目前除了北京、上海和深圳房贷利率未取消下限外，全国其他城市均取消了利率下限，多个城市新发放的首套住房贷款利率已降至3.2%左右，部分城市利率降至3%以下，存量房贷利率与新增房贷利率的差距进一步扩大，也导致下调存量房贷利率的呼声随之越来越大。

表：部分重点城市首套、二套商业房贷利率下限（截至8.31）

城市	商业房贷利率下限		城市	商业房贷利率下限	
	首套	二套		首套	二套
北京	3.40%	五环外 3.6% 五环内 3.8%	宁波	3.25%	3.45%
上海	3.40%	自贸区临港新 片区&6个郊区 3.6%/核心区 3.8%	成都	3.25%	3.55%
			天津	3.25%	3.80%
			南宁	3.25%	4.05%
深圳	3.40%	3.80%	长春	3.30%	4.00%
广州	2.85% (个别银行)	3.05% (个别银行)	大连	3.30%	4.00%
南京	3.05%	3.05%	合肥	3.35%	3.35%
苏州	2.95%	3.45%	长沙	3.35%	3.55%
			沈阳	3.35%	4.05%



城市	商业房贷利率下限		城市	商业房贷利率下限	
	首套	二套		首套	二套
武汉	3.15%	3.25%	哈尔滨	3.35%	4.05%
杭州	3.15%	3.25%	西安	3.45%	3.80%
无锡	3.15%	3.65%	重庆	3.45%	3.80%
青岛	3.15%	3.65%	济南	3.35%	3.85%
厦门	3.20%	3.65%	南昌	3.55%	3.95%
福州	3.30%	3.65%	佛山	2.9% (个别银行)	3.05% (个别银行)
昆明	3.3% (个别银行)	3.75%	东莞	2.95% (个别银行)	3.45%
郑州	3.25%	3.35%	常州	3.0% (个别银行)	3.05% (个别银行)

资料来源：中指研究院综合整理

今年7月央行发布《中国区域金融运行报告（2024）》，指出存量房贷利率下调对减少提前还贷、拉动消费增长起到显著作用，在下一步工作中强调要“坚持在市场化法治化轨道上推进金融创新发展，督促金融机构继续将降低存量房贷利率的成效落实到位，理顺增量和存量房贷利率关系，有效减轻居民利息负担，释放公众投资和消费动力，激发市场活力，推动经济持续回升向好”。综合来看，降低存量房贷利率符合群众热切期盼，未来存量房贷利率仍存在下调空间和预期。

2、存量房贷利率如何调整？鼓励不同银行之间转按揭的预期或较弱

从范围上看，此前在2023年9月，下调存量房贷利率仅针对首套住房，二套住房贷款利率未做调整，未来存量房贷利率下调范围有望扩展至二套住房。

从下调幅度上看，2023年9月央行、金融监管总局明确“在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限”，调整后的加权平均利率为4.27%，多数首套存量房贷利率降至调整时的LPR或有小幅加点。根据央行数据，2024年6月新发放的个人住房贷款加权平均利率为3.45%，与存量贷款利率之间差距较大，但根据国家金融监管总局公布数据，今年二季度商业银行净息差1.54%，已经处于较低水平，若未来下调存量房贷利率，预计整体下调幅度可能低于上一轮（2023年9月，降低73个基点）。

从下调方式上看，当前各地存量房贷利率执行情况不一，下调存量房贷利率的方式中，在当前的市场环境下，借款人与原商业银行内部置换或原商业银行直接下调存量房贷利率的方式或许更为合适，而通过不同银行之间转按揭的方式，或造成更大市场竞争，对预期的稳定将形成扰动。



3、降低存量房贷利率将带来哪些影响？

根据央行最新数据，截至 2024 年二季度末，个人住房贷款余额 37.79 万亿元，若进一步下调存量房贷利率，将继续为借款人节约利息支出，有利于扩大消费和投资，同时，也有助于稳定住房消费预期，减缓购房者因房贷利率下降带来的观望情绪；对银行来说，可以进一步减少提前还贷现象。

但值得关注的是，当前商业银行净息差压力较大，商业银行主动降低存量房贷利率的意愿不高，后续或需要更多配套政策引导银行下调存量房贷利率，如对应下调存款利率。

7 月，为缓解净息差压力，六大国有商业银行、12 家全国性股份制银行陆续调降人民币存款利率，8 月更多中小银行跟进调降存款利率。调整后，从 5 年期存款利率来看，国有银行多降至 1.8%，股份制银行多降至 1.85%，均已降至 2% 以下。若后续存量房贷利率下调，商业银行存款利率或将进一步下行。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 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
- 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