

# 存量房贷利率将下调约0.5%

央行宣布降准、降息、降存量房贷利率 二套房最低首付比例下调到15%

降息又降准！24日，中国人民银行行长潘功胜在国新办发布会上宣布，降准0.5个百分点，并降低政策利率20个基点。

这不仅将释放长期流动性约1万亿元，而且将推动企业融资和居民信贷成本进一步降低。央行多项重磅政策同时推出，将有力支持经济稳定增长。

## 降准降的是什么？

为保证客户提取存款和资金清算需要，银行等金融机构按规定需要准备相应资金缴纳给中央银行，而缴纳的这笔准备金占金融机构存款总额的比例就是存款准备金率。

降低法定存款准备金率，意味着商业银行被央行依法锁定的钱减少了，可以自由使用的钱相应增加了。

今年2月份，中国人民银行已下调了存款准备金率0.5个百分点。24日宣布的降准是年内第二次降低存款准备金率。这两次调整累计降准1个百分点，共计向市场提供长期流动性约2万亿元。

此次“降息”降的是政策利率，将带动贷款利率进一步下降。这意味着企业和居民融资成本将减少，利息负担会变轻。

今年以来，我国利率水平保持在历史低位。8月份，新发放企业贷款加权平均利率为3.57%，比上年同期低28个基点；新发放普惠小微贷款利率为4.48%，比上年同期低34个基点，均处于历史低位。

潘功胜24日宣布，7天期逆回购操作利率将进一步降至1.5%。这意味着政策利率将下降20个基点，预期贷款市场报价利率(LPR)、存款利率等将随之下行0.2个至0.25个百分点。

## 降准又降息背后的考量

当前，我国经济运行总体平稳，但还面临不少困难挑战，国内有效需求不足。

“此时降准降息，有助于保持流动性合理充裕，降低社会综合融资成本，进一步扩大内需，释放消费和投资潜力。”上海金融与发展实验室主任曾刚说。

9月是季末月份，金融机构流动性需求、资金成本压力有所上升，中国人民银行选择此时出招，有助于缓解金融机构、企业、居民等多方压力，为经济回升向好营造良好的货币金融环境。

中国人民银行已多次表示，我国货币总量已足够多，一味追求总量增长难度较大，金融总量增长处于“减速提质”阶段。

8月末，我国人民币贷款余额252.02万亿元，同比增长8.5%；社会融资规模存量为398.56万亿元，同比增长8.1%。

东方金诚首席宏观分析师王青认为，货币政策调控力度增大，为信贷增长提供了有力支撑。灵活运用多种货币政策工具，可引导信贷资源更多流向重大战略、重点领域和薄弱环节，有力支持经济结构加快优化。

8月末，制造业中长期贷款余额13.69万亿元，同比增长15.9%，其中，高技术制造业中长期贷款余额同比增长13.4%；科技型中小企业贷款余额3.09万亿元，同比增长21.2%；专精特新企业贷款余额4.18万亿元，同比增长14.4%。这些贷款增速均高于同期各项贷款增速。

近日，美联储降息“靴子落地”，市场人士十分关注中国政策动向。中国人民银行此前已给出明确回应：中国的货币政策将继续坚持“以我为主”，优先支持国内经济发展。此次潘功胜再次坚定表示：中国人民银行将坚持支持性的货币政策立场，加大货币政策调控强度，提高货币政策调控精准性。据新华社

## 央行新政亮点

### 降低存量房贷利率

引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。

#### ●什么是存量房贷利率？

存量房贷利率指已发放且在贷款期内的房屋贷款利率。

#### ●下调后每月可减负多少？

当前存量房贷平均利率大约在3.92%，下调0.5个百分点，如以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算，每月月供减少大约280元，30年可以减少利息支出共10万元。

### 二套房最低首付比例下调

统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。



## 关注

### 100万元商贷 30年可省10万元

当日，金融管理部门还发布新举措：降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例，创设支持股票市场稳定发展的新工具……其中，最为引人注目的便是央行关于降低存量房贷利率的决定。

潘功胜9月24日在国新办发布会上宣布，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。

#### 什么是存量房贷利率

什么是存量房贷利率？岛城金融从业者栾先生告诉记者：“存量房贷利率指已发放且在贷款期内的房屋贷款利率，区别于购房时获得的新房贷款利率，后者是指购房者在购房时所获得的贷款的利率。”栾先生表示，目前，青岛大部分商业银行商业房贷执行标准为首套房贷利率3.15%，二套房贷利率3.65%，LPR（贷款市场报价利率）为3.85%，这是银行在制定贷款利率时的重要参考基准。

“央行已释放出积极信号，引导商业银行将存量房贷的利率调整至与新发放房贷利率相接近的水平。鉴于去年9月首套存量房贷利率接近LPR的调整先例，相信此次存量房贷利率会更加紧密地跟随当前商业房贷的利率走势。”栾先生分析道，“青岛多数存量

房贷利率普遍位于3.85%至4.2%的区间。若房贷利率能够下调至3.15%或3.65%，这将显著减轻贷款人的利息负担，有效缓解其还款压力。”

对于此次存量房贷利率下调，房贷族最关心的问题就是，每月可减负多少？栾先生为记者算了一笔账，“当前存量房贷平均利率大约在3.92%，下调0.5个百分点，如以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算，每月月供减少大约280元，30年可以减少利息支出共10万元。”

栾先生指出，本轮政策调整，覆盖范围是否扩展至存量房二套房贷尚待具体细则明确。若也能同步下调，无疑将为更多还款者带来实质性的经济减负。

#### 二套房最低首付比例下调

除了存量房贷利率下调这一重大利好之外，二套房贷首付比例也迎来了重大调整。央行将统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。“通过合理调整存量房贷利率，除了降低居民按揭月供幅度或负债压力，还可有助于提振市场对楼市复苏信心。”栾先生说。

昨天记者从岛城多家银行机构了解到，“政策落地仍需一定时间，目前还未有具体措施细节。但参考去年首套存量房贷利率调整，预计在一至两周内，各银行将陆续出台相关实施细则，并统一在规定时限内完成利率下调工作。”

## 链接 /

### 青岛“商转公” 可“带押转贷”

值得一提的是，8月22日，青岛市住房公积金管理中心发布公告称，为进一步满足青岛市职工低息贷款需求，该中心持续扩大“商转公”贷款与“商转组合”贷款业务合作银行范围。其中，“商转公”贷款业务合作银行增至17家，“商转组合”贷款业务合作银行增至8家。“推行‘商转公’贷款业务，在当前社会普遍呼吁下调存量房贷利率的背景下，显得尤为重要。不仅能够有效降低购房者的还款成本，更对整个商业银行贷款的资金安全也具有积极作用。”栾先生说。

在探讨购房成本优化与贷款方式转换的议题时，栾先生介绍，以商业贷款利率3.95%为基准，相较于公积金贷款首套利率的2.85%，当购房者选择60万元、30年期限的等额本息贷款并成功“商转公”后，其每月还款金额将减少365.88元。这意味着，一年之内，购房者就能节省下4390元的支出，而长远来看，30年的贷款周期内，累计节省的金额更是高达13.17万元。

此外，青岛在“商转公”政策上又迈出创新一步，开通“带押转贷”模式。栾先生表示，这极大地简化了办理流程，缴存职工只要确保办理“商转公”贷款业务的银行与原住房商业贷款银行为同一家，即可轻松享受政策红利。这一便利模式同样适用于商贷转组合公积金贷款，为更多购房者提供了多元化的选择。

本报撰稿(除署名外) 观海新闻/青岛早报记者 邹忠昊