

2024年房贷重定价来了

房贷重定价“红包”已发放

“新年第一个礼物——房贷利率下调”，借款人曹曦(化名)一大早便打开银行App查询到了此前房贷利率下调的信息。

新年的第一天，部分存量房贷迎来重新定价，选定每年1月1日作为房贷“重定价日”，且房贷放款日期在2023年6月20日之前的存量房贷，利率将下调10个基点。2024年1月1日，不少借款人查询到了调整后的房贷利率信息，个别借款人暂未查询到变更后的利率信息，但经问询后得知，已调整，系统将于次日显示。

“2024年1月1日房贷利率准时下调啦，新年的第一个礼物”，曹曦一大早收到银行短信后，便打开银行App查询到房贷“重定价日”利率下调的信息，这使她欣喜万分，迫不及待通过社交媒体分享这一消息。

新年的第一天，部分存量房贷迎来重新定价，不少存量房贷借款人像曹曦一样，已收到来自银行的短信或查询到调整后的房贷利率信息，利率较此前下调了10个基点。

“尊敬的客户，您的房贷执行利率已于2024年1月1日从4.3%调为4.2%，后续还款计划已相应调整，贷款月供可能发生变化，您可以通过手机银行或客服热线查询近期还款金额。”沈诺(化名)收到银行房贷利率调整短信后，感叹道，“利率又降了一点，省出几杯奶茶钱”。

此次享受房贷重定价“红包”的主要是，选定每年1月1日作为房贷“重定价日”，且房贷放款日期在2023年6月20日之前的存量房贷借款人。

在等额本息计算方式下，以北京地区首套房贷、贷款金额100万元、期限20年为例，2024年1月1日，贷款利率由4.3%下降为4.2%后，总利息支出将减少12801.35元，月供从6219.05元降至6165.71元，减少了53.34元。

虽然多数借款人分享房贷利率下调后的喜悦，但个别借款人暂未查询到变更后的利率信息。“定的每年1月1日房贷利率调整，期盼着可以少还一点，可为什么还是4.3%不变？”借款人柳月(化名)说道。她于2020年办理的房贷，此前均是1月1日利率发生调整，但这次却未能如期查询到利率变更信息。经问询银行客服后得知，当日已调整，但系统将于次日显示。

招联首席研究员董希淼表示，LPR下降会推动选择浮动利率的存量

房贷利率下行，存量房贷借款人具体在什么时间能够享受到利率下调，与其房贷“重定价日”日期有关。

降低居民住房消费负担

房贷利率由LPR和加点两部分组成。其中，LPR部分每月20日更新一次，并在全行银行同业拆借中心对外公布，房贷利率主要按5年期以上品种计算；加点部分则因地区、时间、银行等因素而有所不同。

此次存量房贷重定价是对LPR部分进行调整，2023年6月，5年期以上的LPR从4.3%下降至4.2%，减少了10个基点，此后，5年期以上LPR“按兵不动”，一直维持4.2%的利率，这意味着选择每年1月1日为“重定价日”的借款人，房贷利率将在当日相应减少10个基点。

而2023年9月存量房贷利率的下调，则是对加点部分进行调降。彼时，人民银行、金融监管总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》宣布，自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。个别存量房贷利率调整后低至“LPR-20个基点”。据人民银行此前披露，存量房贷利率调整后，居民家庭每年节省支出约1700亿元，惠及约5000万户家庭、1.5亿人。

“2023年存量首套房贷利率下调后效果较为明显，对于降低居民的住房消费负担，提振居民的住房消费意愿和能力，进而提振日常消费的意愿和能力起到促进作用，同时，也有助于减少提前还款现象。”董希淼认为，存量首套房贷利率下调效果已经开始显现，2024年建议可以考虑适当下调存量二套房贷利率，进一步支持居民改善性住房需求。相较于存量首套房贷，存量二套房贷占比相对较小，对银行的影响相对有限。

利率仍有下行空间

存量房贷利率的下调，进一步加大银行业的息差压力，促使银行有更强的动力下调存款利率。2023年12月，由国有银行“领衔”、股份制银行跟进，全国性银行再度集中调降存款挂牌利率，降幅在10至25个基点。调降后，全国性银行5年期定期存款挂牌利率最高为2.3%。

“存款利率合理下调有助于稳定银行综合负债成本，为银行进一步让利实体经济拓展空间。”光大银行金融市场部分析师周茂华认为，考虑到目前经济复苏节奏与外部环境的不确定性，人民银行仍可能适度加力稳增长政策力度，LPR利率仍存在适度下调可能。

展望2024年LPR及房贷利率趋势，星图金融研究院副院长薛洪言也表示，从稳增长和配合财政政策发力的角度看，2024年继续下调LPR利率仍有必要。同时，10年期美债利率的快速下行，也为国内降息提供了条件。从早落地、早见效的角度，2024年1月下调LPR利率的可能性较大。随着5年期以上LPR利率的下调，房贷利率会同步下调，有助于降低居民利息负担、激活消费动力，也能在一定程度上提升居民购房意愿。

“2024年LPR应该还有10—15个基点的降幅。”董希淼认为，一方面，2023年存款利率多次适时下调，银行的负债成本有所降低；另一方面，2024年人民银行有可能降准以及公开市场操作，政策利率将可能下降，有助于降低银行的资金成本，所以，LPR下降的空间仍然存在。

2023年三季度末，商业银行净息差为1.73%，环比减少1个基点，同比减少21个基点。随着存款利率下调，房贷利率降低，银行净息差走势将会如何？董希淼指出，不管是受LPR可能下降影响，还是存量房贷利率继续下调，2024年银行净息差还会进一步缩窄，预计会有10个基点以上的降幅。(据《北京商报》)



“冰瀑飞虹”

这是1月2日在黄河壶口瀑布景区拍摄的“冰瀑飞虹”。当日，位于山西吉县和陕西宜川县交界的黄河壶口瀑布出现“冰瀑飞虹”景观。
新华社发