

央行：首套、二套房存量房贷利率批量下调 平均降幅0.5左右

近日，中国人民银行发布重磅政策，宣布将对全国范围内的首套、二套房存量房贷利率进行批量下调，预计平均降幅在0.5个百分点左右。这一政策不仅惠及广大存量房贷借款人，也与上海近期缩短非沪籍居民购买外环外住房所需社保或个税年限的政策形成呼应，共同为房地产市场注入新的活力。据悉，此次存量房贷利率调整预计将惠及约5000万户家庭，覆盖15亿人口，每年可为购房者节省约1500亿元的利息支出，力度之大超出市场预期。上海作为全国楼市的风向标，其政策调整一直备受关注。结合央行此次存量房贷利率下调政策，上海非沪籍居民购买外环外住房的社保或个税年限要求缩短，进一步降低了购房门槛。业内人士分析，这一系列政策组合拳旨在通过供需两端发力，稳定房地产市场，提振购房信心。尤其对于非沪籍居民而言，社保或个税年限的缩短叠加房贷利率的下调，将显著减轻购房成本，吸引更多外地人才在上海安家落户。具体来看，央行此次政策明确，商业银行将在2024年10月31日前完成存量房贷利率的批量调整，调整后利率将接近新发放房贷利率水平，全国平均首套房贷利率已降至3%以下，部分城市甚至进入“2字头”。对于上海外环外区域的购房者来说，这意味着更低的月供压力。以一位非沪籍居民张女士为例，她在上海闵行区外环外购置了一套100万元的首套房，原房贷利率为4.3%，贷款期限30年，等额本息还款方式下月供约4950元。若利率下调0.5%至3.8%，月供将减少至约4650元，每年节省约3600元。这对许多在上海打拼的非沪籍居民而言，无疑是一大利好。此次存量房贷利率调整不再区分首套、二套房部分城市如上海因首套、二套房贷利率下限不同除外，政策覆盖面更广。在上海，首套房贷利率调整后约为LPR-3.0个百分点，即3.55%，而二套房贷利率根据区域不同，五环外为LPR-2.5个百分点约3.6%，五环内为LPR-2.0个百分点约3.8%。对于非沪籍居民而言，外环外住房因价格相对亲民、配套设施完善，成为首选置业区域。央行政策与上海本地政策的协同效应，将进一步刺激外环外楼市成交量，助推区域经济发展。值得注意的是，此次利率调整不涉及公积金贷款及组合贷款中的公积金部分，但组合贷款中的商业贷款部分仍可享受下调。同时，政策明确，固定利率贷款需先转为LPR浮动利率后方可调整，具体操作由银行统一批量处理，购房者无需主动申请，极大简化了流程。这一人性化设计让非沪籍购房者能够更便捷地享受到政策红利。然而，业内人士也提醒，房贷利率下调可能对外环外楼市价格产生一定影响。随着购房需求增加，部分热门区域如闵行、松江的楼盘或出现小幅上涨压力。非沪籍购房者需密切关注市场动态，结合自身需求和预算，理性选择购房时机。此外，上海本地政策对社保或个税年限的具体调整细则尚未完全公布，购房者需关注官方后续通知，确保符合条件。从更宏观的视角看，央行此次存量房贷利率下调是继2023年8月首套房贷利率调整后的又一重大举措。2023年调整惠及超23万亿元存量房贷，平均降幅0.73个百分点，显著遏制了提前还贷潮。此次政策进一步扩大至二套房，显示出政府对房地产市场精准调控的决心。结合上海缩短非沪籍购房社保年限的政策，这一系列措施不仅减轻了购房者的经济负担，也为吸引外来人才、优化人口结构提供了有力支持。对于非沪籍居民来说，上海楼市新政与央行利率调整的叠加效应，为他们提供了难得的置业机会。无论是刚需购房还是改善型需求，外环外区域的性价比优势将更加凸显。未来，随着政策细则的落地和市场反应的逐步显现，上海楼市有望迎来新的发展机遇，助力更多非沪籍居民实现安居梦想。标签

原文链接：<https://hz.one/baijia/央行-首套-房贷利率批量下调-2508.html>

PDF链接：<https://hz.one/pdf/央行：首套、二套房存量房贷利率批量下调 平均降幅0.5左右.pdf>

官方网站：<https://hz.one/>