



存量房贷利率批量调整落地实施

台州媒体记者葛星星

期盼已久的存量房贷利率下调终于实施!工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等多家银行10月31日发布公告,将从11月1日起完善存量个人住房贷款利率定价机制。

记者查询发现,我市各家银行均已发布批量调整存量房贷利率的公告,并完成了统一调整。借款人可通过贷款银行的指定渠道,查看利率调整结果,并可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率,重定价周期最短可调整为3个月。

存量房贷再迎调整

今年以来,5年期以上LPR(即贷款市场报价利率)分别于今年2月、7月和10月下调了25个、10个和25个基点,从年初的4.2%下调至3.6%,累计降息60个基点。新购房者可以立刻享受最新利率,而存量房贷主则需等到重新定价日。

10月31日,工行、农行等国有银行,以及招行、兴业等部分股份制商业银行率先发布公告,明确取消房贷利率重定价周期最短为1年的限制。11月1日起,借款人可以选择将重定价周期申请调整为3个月或6个月,也可以保持1年不变。

在这样的背景下,不少存量房贷主选择了缩短房贷利率重定价周期。“我的重定价日是6月9日,10月25日存量房贷利率调整后,我的房贷利率变成了3.6%。如果不申请,我要等到明年的6月9日才能享受到降息红利,不划算。”市民张女士告诉记者,她在手机银行App上将重定价周期申请变更为3个月,“现在我的重定价日变成了3月9日、6月9日、9月9日和12月9日。也就是说,到下个9日,如果LPR不动,我的利率也能降到3.3%了,省下了不少利息。”

月供压力明显减轻

今年10月21日,5年期以上LPR下降25个基点至3.6%。如果借款人的重定价日是10月20日,那他的存量房贷利率要等到2025年10月20日才能根据当时LPR调整情况重新确定。而新发放的房贷利率,可能很快就享受到这25个基点降幅带来的利好。

以目前LPR3.6%计算,存量房贷的贷款利率可下调至3.3%(LPR减30个基点)。但需要注意的是,存量房贷利率下降并不能一步调整到位。因房贷定价规则是在重定价日按照最新LPR确定新的重定价周期的利率水平,存量房贷利率下调一般需要分步兑现。

以市民李先生为例,他的房贷利率的重定价日为每年1月1日,之前的房贷利率为4.2%(LPR不加点)。批量调整后,他的房贷利率为3.9%(LPR减30个基点)。若接下去两个月LPR保持不变,即12月份公布的5年期以上LPR为3.6%,那么明年1月1日,李先生的房贷利率将调整至3.3%(LPR减30个基点)。

两步调整完成后,李先生的房贷利率将累计下降0.9个百分点。按照其200万元商业贷款本金,30年等额本息还贷方式计算,至明年1月1

日,李先生的每月还款金额将比调整前减少约985元,一年可省下近1.2万元。30年总计可减少利息约36.8万元,购房者的负担将进一步减轻。

重定价周期只能调整一次

此次调整后,重定价周期将如何改变?

根据中国人民银行公告〔2024〕第11号,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协商约定重定价周期。

重定价周期是指浮动利率贷款合同中,利率跟随定价基准调整的时间间隔。在利率重定价日,定价基准会调整为最近一个月LPR所对应的数值。

记者梳理银行公告发现,11月1日以后,新发放房贷借款人可以自主选择重定价周期,存量房贷借款人也可与银行协商,重新约定重定价周期。大多数银行提供的重定价周期共三个选项:3个月、半年、一年。重定价周期为3个月的,每年重定价4次;重定价周期为半年的,每年重定价2次;重定价周期为一年的,每年重定价1次。

符合条件的借款人需要主动向银行提出申请,银行审批通过后才能进行调整。借款人可通过手机银行、贷款经办行等多渠道提出调整申请。需要注意的是,大多数银行规定,存量房贷借款人在同一笔贷款存续期内重定价周期只能调整一次,不能多次调整。因此借款人要综合考虑自身情况审慎决策,用好这一次调整的权利。

多家银行调整代销公募基金风险等级

又见银行调整代销公募基金风险等级!近日,建设银行发布公告,该行近期已调升4款代销基金产品的风险等级,包括中海增强收益债券型证券投资基金A类、中海增强收益债券型证券投资基金C类、广发行业严选3年持有期混合型证券投资基金A类、广发行业严选三年持有期混合型证券投资基金C类。其中2款债券型基金的风险等级由R2(中低风险)调整为R3(中风险),2款混合型基金的风险等级由R3(中风险)调整为R4(中高风险)。

对于调整原因,建设银行公告表示,该行根据相关规定要求,为履行适当性义务,保护投资者权益,遵循产品风险等级评定孰高原则,调整部分代销公募基金产品风险等级。调整

后客户风险承受能力评估等级可能存在与产品风险等级不匹配情况,并提醒投资者加以关注。

据梳理,这已是今年以来建设银行第三次发布调整部分代销公募基金产品风险等级相关公告。在此之前,建设银行还于今年8月份、6月份调整过部分代销基金产品的风险等级。产品类型主要包括混合型基金和股票型基金,产品风险等级均由R3(中风险)调升至R4(中高风险)。

某银行的理财客户经理表示,银行有权对代销的基金产品进行自主风险评级。“同样的产品在不同的银行,评级可能不一样。各家银行自身也可能会根据情况适时做调整。”

星图金融研究院副院长薛洪言表示,一般来说,代销机构会基于公

募基金的底层资产分布进行等级评定,如权益资产的波动性更高、收益不确定性更大,更高的权益资产占比通常对应更高的产品风险等级,而更高的货币性资产占比则对应更低的产品风险等级。除考量大类资产配置外,大类资产内部细分结构也是重要的考量因素,如同是权益资产,宽基指数基金相比主动管理型基金,波动性更小,风险等级就有适度下调的空间。

实际上,权益市场波动之下,作为公募基金代销的重要渠道之一,银行对代销基金申购的适当性管理正趋于规范,其中对产品风险等级进行重新评估和调整也是机构履行适当性管理的内容之一。

据证券日报

金融服务适老化系列报道二 社区共建,幸福同享

台州媒体通讯员杨 隽 林盼盼

今年5月,国家金融监管总局印发《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》,为金融如何支持“五篇大文章”指明了方向。国家金融监督管理总局浙江监管局大力推动金融机构与社区合作共建,为社区养老设施建设以及服务提升提供坚实支持,致力解决养老领域存在的痛点、难点等问题,持续增强老年客户的幸福感、体验感与安全感,促使养老金融与社区深度融合,成功开启共享幸福生活的崭新篇章。

幸福感——支持养老产业 服务基础设施建设

“快看,以后这一大片土地就会被建成一排排养老院了,村子里的老人们以后就有好去处了。”三门县花桥镇的工作人员指着眼前的废墟,露出了期待的笑容。

就在前几个月,花桥镇政府成功招商引资一个康养项目的建设。三门金融监管支局在得知情况后,推动浙江三门银座村镇银行立即上门对接,了解到项目方通过租赁闲置厂房

进行适老化改造,能有效满足区域内适龄老人的普惠养老需求。银行便及时给予600万元资金支持,提供融资优惠利率,有力保障后续养老院的建设和运营。

养老产业涵盖面广,涉及老人衣、食、住、行、医、护、娱等物质需求和精神生活的各个领域。养老产业发展需要大量“真金白银”投入。发展银发经济,既关乎民生需求,更孕育发展机遇。2024年以来,三门银座村镇银行共支持养老设施建设及环境改造共11户,授信金额为2235万元。

体验感——温情适老服务 从网点到指尖

走进银行网点大厅,便民适老化服务随处可见,门口一侧的无障碍通道让老年客户进出更加便捷,厅室内老花镜、放大镜、点钞机、医药箱、爱心专座、专属窗口……贴心设置让人眼前一亮。

“真的太方便了,我一直以为办了卡,还要再去趟公交公司充值,有了这样的服务,轻松了好多。”客户李阿婆拿着刚办的公交卡笑着说。

浙江三门银座村镇银行充分发

挥科技优势,持续与公交公司强化合作,推出了“公交联名一卡通”,实现公交卡升级换卡、充值等对接一站式服务,极大改善了老年客户的体验,提升了金融服务体验感。截至9月末,共办理了“公交联名一卡通”1106张。

为方便客户办理业务,浙江三门银座村镇银行组建了“银座微志愿”小分队,专门为行动不便的老人提供上门服务;在“银座移动营业厅”APP,专属大字版为老年客群量身定制大卡片、大按键、大字体;“视频柜员”服务,以面对面真人办理服务,帮助老人解决不会用、不敢用的问题;官方客服热线95371“敬老专线”,引入智能语音,为老年客群提供专属人工服务。

安全感——丰富养老金融 服务多元化

“我每个月都会去存几千块钱,这个小本子里已经累计有近10万元了,这可是我的养老钱哈。”王大爷拿着浙江三门银座村镇银行的养老储蓄存折高兴地说。

近年来,随着人口老龄化趋势的加剧,养老问题日益凸显,国家在不断完善养老保障体系的同时,也在积极探索多元化的养老金融服务。养老储蓄存款,正是在这样的背景下应运而生。截至9月末,浙江三门银座村镇银行行内养老储蓄产品共5442人,金额为1.01亿元。

此外,浙江三门银座村镇银行还以服务老年客群为出发点,细化老年客群服务行动方案,定制“增额终身寿险”,通过购买养老险,可以有效对冲长寿带来的经济压力;通过合理配置养老金,可以享受复利带来的长期回报;这些措施无疑为老人的晚年生活增添了一份沉甸甸的安全感。截至9月末,投保年龄在50岁及以上的有464笔,累计年交保费818.56万元。



浙江三门银座村镇银行工作人员为老年客户讲解产品。

工行台州分行——

落地首笔上市公司股票回购业务

本报讯(通讯员林慧杰)为贯彻落实党中央、国务院决策部署,服务实体经济高质量发展,工行台州分行积极响应国家专项政策,高效为辖内某上市公司审批通过上市公司股票回购业务,成为台州地区首家落地该业务的银行机构。

近日,多家金融监管机构联合发布《关于设立股票回购增持再贷款有关事宜的通知》,设立股票回购增持

再贷款,激励引导金融机构向符合条件的上市公司提供贷款,用于回购和增持上市公司股票。政策发布后,工行台州分行在上级行的指导下迅速行动,成立专项工作小组,全面摸排辖内上市公司的增持回购需求,积极联系拜访企业高层主管,深入了解企业经营情况。在确认辖内某家上市公司存在股票回购需求后,该行与企业深入探讨,确认融资方案,同时建立

绿色审批通道,提高业务办理效率,确保高效满足企业回购股份需要,以实际行动响应国家提振资本市场信心的号召。专业、高效的服务赢得客户好评,也为其进行市值管理创造有利条件。

本笔业务的落地,是工行台州分行在资本市场领域响应国家专项政策的又一次创新尝试,也是该行支持本地实体经济发展的又一有力举措。

中国银行台州路桥支行—— 观红色电影,铸热血党魂

本报讯(通讯员罗雁)日前,中国银行台州路桥支行党总支开展“厚植爱国情怀 凝聚奋进力量”主题党日活动,组织全体党员观看《志愿军:存亡之战》红色影片。

“花虽然干了,可香味还在,好日子的味道,希望将来,大家都能过上好日子。”“我们回不去了,你

们继续前进。”……影片中的台词让观影的党员、员工潸然泪下、深深动容,深切领悟到每一位战士的勇敢、坚持都诠释着对国家和和平的无尽热爱。

红色电影润初心,传承薪火铸党魂。此次观影活动,不仅丰富了党员的组织生活,也使全体观影人员接受

了一次深刻的党性教育和爱国主义精神洗礼。

看完影片后,大家纷纷表示,要时刻铭记历史,将党的光荣传统和优良作风转化为工作的强大动力,进一步坚定信念、守正创新、担当尽责、笃行实干,以实际行动为金融工作作出更大贡献。

Advertisement for '建设美好生活' (Building a Better Life) celebrating the 70th anniversary of China Construction Bank. It features a large '70' graphic and the bank's logo.

Large advertisement for '美食半价~9元观影~免费洗车~农行信用卡活动多多!' (Food 50% off, 9 yuan movie, free car wash, and more Agri Bank credit card activities). It lists various offers and includes QR codes for more information.