

# 存量房贷利率调至3.55%,何时降?怎么调?

□本报记者 张琛

10月10日晚间,工商银行、交通银行、招商银行、浦发银行、浙商银行、兴业银行等多家银行发布存量房贷利率调整常见问答。根据银行公告的表述,当前房贷利率高于“LPR-30BP”的,将统一调整为LPR-30BP。按照最新LPR3.85%计算,下调后,我市首套房、二套房等存量房贷利率将统一调至3.55%。

## 何时降? 10月底前完成 批量下调工作

市民吕先生告诉记者:“9月24日看到新闻发布会提到下调存量房贷利率,就想着啥时能降。没想到,10月份上班第一周,就收到了来自贷款银行工商银行的短信。根据短信内容,我的存量房贷利率下调不需要人工申请了,工行将自动给我下调。”

记者在工商银行、农业银行、中国银行等银行的官网上看到,客户(原则上)无需提交相关申请材料,银行将于10月31日前统一批量进行调整。以工商银行的官网公告为例,若购房者房贷为浮动利率定价,当前利率高于LPR-30BP,房贷利率将调整为LPR-30BP。10月25日实施利率批量调整将统一调整至LPR-30BP。符合条件的首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款都可以进行批量调整。

这次政策,将之前选择固定利率的房贷群体也纳入进来。选择固定利率的存量房贷群体需要“先向银行申请固定转浮动,把利率转换成LPR加减点模式”,如果符合这次下调的前提,就能享受到政策的红利了。在具体操作层面,

多银行表示,需要申请“固转浮”的客户,自2024年10月12日(含)起,就可以通过各自银行的手机银行、个贷小程序等线上渠道,按照系统提示自助办理,也可联系贷款经办机构申请办理。

银行对于“二套房”批量调整也作出了细分要求。工商银行明确,符合条件的首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款都可以进行批量调整。如常州这样的城市,由于首套房和二套房贷款利率下限一致,将无需申请“二套房首套”,该行将批量进行利率下调。

值得一提的是,若购房者房贷利率等于或低于LPR-30BP,不在本次调整范围内。住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款、购买商铺、商住两用房等商业用房的贷款也不参与本次调整。

在国庆长假前,这位客户到交通银行朝阳支行自助柜员机取退休工资,取完后至营业厅复点现金后便匆忙回家。随后,工作人员发现营业厅遗落了100元现金,通过查看监控,第一时间找到客户并核实情况,告知客户来领取遗失的现金。长假后,这位客户来到网点拿回了

兴业银行常州分行开展网络安全宣传周活动

在线上,该行利用网点内外部LED显示屏滚动播放宣传标语,并通过综合媒体信息发布终端循环展示网络安全宣传周的海报和视频资料,以直观的形式

邮储银行溧阳市支行举办营销赋能培训

客户的维护策略和深度拓展方法,与学员们进行了深入探讨。现场,参训人员认真聆听、积极互动,课堂氛围轻松愉悦,取得了显著的培训效果。

培训中,授课老师围绕差异化营销、金融服务方案定制、客户维护技巧等核心内容,详细阐述了零售业务及对公业务的营销策略,同时针对不同类型

最重要的一句:所有银行房贷利率在10月31日前统一调整为LPR-30BP		
哪些人的房贷利率可以调		哪些不在这次下调范围
全国(除北上深)的首套、二套房房贷利率都下调为LPR-30BP		
北上深怎么调		
城市	首套	二套
北京	LPR-30BP	五环内:LPR-5BP 五环外:LPR-25BP
上海	LPR-30BP	自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区:LPR-25BP 其他区:LPR-5BP
深圳	LPR-30BP	LPR-5BP
固定利率可以主动申请转成浮动利率,然后再进行存量利率调整		

为多少,何时开始享受呢?记者咨询工商银行客服电话获悉,由于此次利率调整仅调整LPR加减点,并不调整贷款重新定价日,并且不同客户贷款重新定价日不同(可能是次年1月1日,也可能是贷款发放日),贷款利率在批量调整时可能未重新定价,贷款采用的5年期以上LPR值(定价基准)有4.2%、3.95%、3.85%三种可能,使得存量房贷利率批量调整后可能会有所差别。不过,到了贷款重新定价日,贷款进行重新定价后,参加此次批量调整的贷款利率将调整至同一水平。

也就是说,根据个人贷款合同上重新定价日的不同,存量房贷利率下调可分为两步走:第一步是“今年10月31日之前先下调30BP,即在现有房贷利率的基础上先降0.3%”;第二步是“等到贷款重新定价日之后,开始执行当年调整后的LPR”。按照最新的LPR3.85%计算,常州市的存量房贷利率下调为

## 怎么调? 3.55%或将成为我市房贷利率“天花板”

存量房贷利率统一下调后,具体利率

## 交通银行常州朝阳支行 拾金不昧赢赞誉

后,工作人员发现营业厅遗落了100元现金,通过查看监控,第一时间找到客户

## 兴业银行常州分行 开展网络安全宣传周活动

吸引金融消费者的注意力。同时,该行还借助微信公众号平台,向年轻用户推送网络安全教育内容,确保宣传信息能

## 邮储银行溧阳市支行 举办营销赋能培训

客户的维护策略和深度拓展方法,与学员们进行了深入探讨。现场,参训人员认真聆听、积极互动,课堂氛围轻松愉悦,取得了显著的培训效果。

“LPR-30”,即3.55%。而经过近年LPR多次下调及政策叠加,目前,常州市新增房贷利率已达到“首套房商贷利率3.05%,二套房商贷利率3.1%”的平均水平。也就是说,随着存量房贷利率下调逐渐落地,3.55%或将成为我市房贷利率新的“天花板”。当然,不排除本月或年内LPR将继续下调,那么,增量房贷利率和存量房贷利率也将随之下降。

今年上半年,人民银行取消了全国层面房贷利率政策下限,除北京、上海、深圳等一线城市,现在市场上多数城市的房贷利率为“LPR-75BP”,部分城市的首套房贷款利率甚至已降至3%以下。据融360数字科技研究院监测,截至今年7月末,45个重点城市首套房贷款平均利率为3.29%,二套房贷款平均利率为3.71%。8月以来,一线城市中的广州,首套房贷款利率率先跌破3%,多家银行可以做到2.9%。二线城市中的苏州,新房贷款可以做到2.8%。成都更是出现了按揭利率“银行竞标”,最低做到2.75%。

人行最新发布的数据显示,截至今年上半年,全国个人住房贷款余额为37.79万亿元,同比下降2.1%。国有四大行同期个人住房贷款余额合计约为22.3万亿元,占全国比重约为59%。本次存量按揭利率调降涉及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出约1500亿元左右。

业内人士认为,此次存量房贷利率调整具有及时性、自动性、统一性等特点。对个人而言,存量按揭利率的调整有助于减轻利息支出压力、提振消费。对银行而言,长期来看有助于稳定银行零售资产质量。

现金,对工作人员拾金不昧的品质表示感谢,并写下一封感谢信。金融为民,初心如磐。交通银行常州朝阳支行相关负责人表示,该行将持续提升金融服务的广度和深度,传递社会正能量,扎扎实实为客户提供贴心、暖心、放心的服务,不断提升客户的安全感、幸福感。

## 江南农村商业银行经开区支行 金融知识进校园

费者的八项基本权利,并结合实际案例深入浅出地讲解了如何识别金融诈骗、保护个人信息安全以及正确维护自身金融消费权益。同学们积极参与互动,提出了许多问题,老师一一耐心解答。同学们在活动中丰富了金融知识,也提高了金融风险防范意识和自我保护能力。

## 兴业银行常州分行 开展网络安全宣传周活动

在线上,该行利用网点内外部LED显示屏滚动播放宣传标语,并通过综合媒体信息发布终端循环展示网络安全宣传周的海报和视频资料,以直观的形式

## 邮储银行溧阳市支行 举办营销赋能培训

客户的维护策略和深度拓展方法,与学员们进行了深入探讨。现场,参训人员认真聆听、积极互动,课堂氛围轻松愉悦,取得了显著的培训效果。

“LPR-30”,即3.55%。而经过近年LPR多次下调及政策叠加,目前,常州市新增房贷利率已达到“首套房商贷利率3.05%,二套房商贷利率3.1%”的平均水平。也就是说,随着存量房贷利率下调逐渐落地,3.55%或将成为我市房贷利率新的“天花板”。当然,不排除本月或年内LPR将继续下调,那么,增量房贷利率和存量房贷利率也将随之下降。

今年上半年,人民银行取消了全国层面房贷利率政策下限,除北京、上海、深圳等一线城市,现在市场上多数城市的房贷利率为“LPR-75BP”,部分城市的首套房贷款利率甚至已降至3%以下。据融360数字科技研究院监测,截至今年7月末,45个重点城市首套房贷款平均利率为3.29%,二套房贷款平均利率为3.71%。8月以来,一线城市中的广州,首套房贷款利率率先跌破3%,多家银行可以做到2.9%。二线城市中的苏州,新房贷款可以做到2.8%。成都更是出现了按揭利率“银行竞标”,最低做到2.75%。

人行最新发布的数据显示,截至今年上半年,全国个人住房贷款余额为37.79万亿元,同比下降2.1%。国有四大行同期个人住房贷款余额合计约为22.3万亿元,占全国比重约为59%。本次存量按揭利率调降涉及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出约1500亿元左右。

业内人士认为,此次存量房贷利率调整具有及时性、自动性、统一性等特点。对个人而言,存量按揭利率的调整有助于减轻利息支出压力、提振消费。对银行而言,长期来看有助于稳定银行零售资产质量。

现金,对工作人员拾金不昧的品质表示感谢,并写下一封感谢信。金融为民,初心如磐。交通银行常州朝阳支行相关负责人表示,该行将持续提升金融服务的广度和深度,传递社会正能量,扎扎实实为客户提供贴心、暖心、放心的服务,不断提升客户的安全感、幸福感。

## 江南农村商业银行经开区支行 金融知识进校园

费者的八项基本权利,并结合实际案例深入浅出地讲解了如何识别金融诈骗、保护个人信息安全以及正确维护自身金融消费权益。同学们积极参与互动,提出了许多问题,老师一一耐心解答。同学们在活动中丰富了金融知识,也提高了金融风险防范意识和自我保护能力。

# 我市举办第四届金融思享会

本报讯(张琛 工宣)近日,常州第四届金融思享会活动以线上+线下的方式举行。活动由金融学会主办,工商银行常州分行、市现代金融学会协办。

活动现场,南京大学国际关系学院执行院长、中国南海创新协同研究中心执行主任朱锋教授应邀作主题为“中美关系及营商环境新变局”专题讲座。朱锋教授以辩证的思维、历史的眼光、多维的角度和客观的态度,深刻剖析了当前的国际形势与中美关

系,中美贸易与金融领域争端,并展望了中国应对措施与未来发展愿景。

工商银行常州分行党委书记张华军表示,该行将携手金融同业同仁,以支持“走出去”为使命,以“五化”转型为核心,发挥全球服务优势,紧扣全市外贸外资企业金融需求,提供综合化一站式服务方案,更好助力企业伙伴提升全球竞争力,为全市对外经济贸易投资发展、高水平对外开放和共建“一带一路”作出更大贡献。

## 中行常州分行 开展社保卡宣传活动

本报讯(储冠 尹敏 杜晓旭)近日,中国银行常州分行深入企业一线,积极开展第三代社保卡宣传活动,助力社会保障服务全面升级。

据悉,第三代社保卡在技术层面及安全方面实现优化升级,除保留就医购药、自助查询等基本权益外,还扩大了功能范围,将身份凭证、交通出行、公园年票、金融服务等纳入其中,形成了一张真正的“多功能、一卡通”社会保障卡。活动现场,常州中行精心布置,通过设立宣传展板、发

放宣传资料,结合生动讲解,全方位普及第三代社保卡的优势与便利,让企业职工对“一卡通”概念有了更清晰的认知。此外,为建立长效沟通机制,该行特设沟通交流群,便于日后为企业职工答疑解惑。

中行常州分行相关负责人表示,该行将坚守金融为民初心,持续做好企业职工换发、激活社保卡工作,不断优化线上线下多元宣传策略,提供更加高效、贴心的金融服务体验,切实为群众办实事、解难题。

## 人保财险常州市分公司 迅速响应 高效服务

本报讯(储冠 人保轩)近日,江苏明都集团向人保财险常州市分公司理赔中心赠送了一面锦旗,以表达对该公司迅速响应、高效服务的衷心感谢。

“期待能和人保进一步深化合作,共同书写高效服务新篇章。”江苏明都集团相关负责人表示,此番锦旗不仅承载着该集团对人保服务的肯定,更是双方在大灾面前携手并进、共克时艰,全力保障客户

利益的生动写照。面对此前的台风灾害,双方紧密联动,成功为众多受灾客户提供及时专业的理赔援助,赢得社会各界的广泛赞誉。

人保财险常州市分公司相关负责人表示,公司将一如既往地秉承客户至上的原则,持续优化理赔流程,提升服务质量,确保在每一次挑战中都能成为客户坚实的后盾,携手共创更加安全、和谐的保险服务环境。

## 太平洋健康险 推出住院直赔服务

本报讯(徐杨 王婷)近日,中国太保旗下太平洋健康险完成首单住院直赔,标志着太平洋健康险打通医保商保同步结算,实现智能理赔服务的再次升级。

直赔服务以数据技术为载体,打通社商平台,在客户自愿授权的前提下,实现患者在院端结账的同时,实时完成商保理赔智能审核、理赔及赔付。近年来,国家多次发文强调要全面推动商业健康保险与医保同步结算,简化理赔流程。为响应政策

落地,太平洋健康险依托大数据、云计算、人工智能等先进技术,构筑理赔“智能内核”的结果呈现,以科技之基铸就无感理赔,切实解决客户看病垫资、理赔跑腿的问题,不仅简化了理赔流程,提升了服务体验,还极大地减轻了患者的经济负担和心理压力。目前,住院直赔服务进入试运行阶段。后续随着更多医院的加入和技术的不断升级,服务将覆盖更广泛的人群,为更多患者带来实实在在的便利。

**兴银理财** 兴业银行代销

恒稳致远 纯盈进益

甄选债权类和非标资产 不配置权益资产 封闭式运作

**稳利恒盈封闭2024年 332期13M(纯盈颐养款)A**

产品登记编码: Z7002024000665

产品类型:公募 封闭式 固定收益类 非保本浮动收益 净值型

\*\*固定收益类\*\*仅为产品类型,并非指收益固定或保本,不构成任何收益承诺。

产品期限:392天 起购金额:1元

认购期:2024年10月14日—2024年10月21日

业绩比较基准(年化):2.75%

业绩比较基准的说明:根据本产品各类资产的拟投资比例、资产信用利差、久期敞口以及流动性溢价,结合当前宏观环境和各类资产价格所处的位置,参考历史经验和测试结果,设定业绩基准。

风险提示:本产品管理人为兴银理财,兴业银行为代销机构,不承担产品的投资、兑付和风险管理责任,一切产品要素和交易规则均以产品说明书等法律文件为准。该产品为净值型产品,业绩比较基准不是预期收益率,不代表产品的未来表现和实际收益,不构成对产品收益的承诺。理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益,投资须谨慎。理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。

兴业银行常州分行各营业网点联系电话:

营业部: 88810066 武进支行: 89803393 钟楼支行: 86878125

新北支行: 81161886 溧阳支行: 80991688 天宁支行: 80583588

金坛支行: 82686555 经开区支行: 83200056

**民生理财** 中国民生银行代销

灵活成长 悦享活利步步生金

【活钱·现金】系列 中国民生银行代销

**天天增利现金管理134A** 低风险(一级)

七日年化收益率 (2024年10月7日—2024年10月13日) **3.51%**

理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益,投资须谨慎。

FBAF19134A理财产品成立于2024年7月5日,数据截至2024年10月13日。产品净值数据已经托管人复核。

**FBAF19134A**

销售期 每个工作日17:00前 产品类型 固定收益类,非保本浮动收益型

风险提示: 本产品仅为宣传用品,不构成投资建议。产品要素请以理财产品说明书等法律文件为准,投资者投资前应认真阅读理财产品说明书、风险揭示书、投资者权益须知、投资协议书、个人信息保护条款等法律文件。本产品在每个产品开放日可办理申购及赎回业务,非开放日提交的申购及赎回申请将在下一个开放日受理。详见理财产品说明书。业绩比较基准是管理人基于过往投资经验及对产品存续期间市场波动预期而对理财产品设定的投资目标,不代表理财产品的未来表现和实际收益,亦不构成管理人对理财产品的收益承诺。数据来源:民生理财有限责任公司(以下简称“民生理财”)。本产品由民生理财发行与管理,民生银行作为代销机构不承担产品的投资、兑付和风险管理责任。产品评级应当以民生银行最终披露的评级结果为准,理财产品评级与产品说明书评级结果不一致的,民生银行应当采用对应较高风险等级的评级结果予以披露。

理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益,投资须谨慎。

本产品详情可参见民生银行官方网站(www.cmbc.com.cn)或拨打民生银行客服热线(95568)。

理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。

**厂房快贷** 工业厂房和土地抵押

支持实体, 让利小微

**年化利率: 2.9%起**

额度高: 单户最高可贷1000万元

期限长: 额度最长3年

流程简: 快速审批, 自主支付, 随借随还

费用免: 免抵押费、免评估费、免保险费

开办条件

- 1.企业、企业主或企业股东名下有符合要求的工业厂房及工业用地
- 2.购置厂房时间不短于6个月

**中国建设银行** China Construction Bank 江苏省分行

客户服务热线: 95533 网址: www.ccb.com