

# 今起实施存量房贷利率调整新机制

## LPR下降利好不必等一年

□本报记者 张琛

10月31日,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等银行发布公告,将从11月1日起,陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制,主要涉及“利率加点值”调整和“重定价周期”调整。对于存量房贷客户来说,继“LPR-30”的批量调整后,如果再调整“重定价周期”,不用等到明年即能享受10月21日LPR史诗级下降的利好。

### 存量房贷利率批量调整基本完成

10月10日,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,存量房贷利率高于“LPR-30BP”的,将统一调整为LPR-30BP。当时,按照LPR未下调前的3.85%计算,下调后,常州市首套房、二套房等存量房贷利率统一下调至3.55%。

10月21日,央行发布的最新一期LPR为1年期LPR3.1%,5年期以上LPR3.6%,均比上月同期下降25BP。10月25日,全国性银行对符合条件的存量房贷借款人进行了批量调整,相关借款人陆续反映已接到贷款银行手机短信通知,表示房贷利率已调整成功,部分借款人调降幅度高达130BP。数



据显示,截至10月28日,包括工商银行、农业银行等21家全国性银行已完成批量调整,共计5366.7万笔、25.2万亿元存量房贷利率完成下调。目前,我市有部分房贷重定价日在10月21日之后的存量房贷客户,已享受3.3%(3.6%-30BP)的最新存量房贷利率。

现在,根据10月31日六大行发布的最新公告,有两项涉及存量房贷用户的重大调整即将执行。一项是利率加点值调整。如客户的房贷LPR加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点时,借款人可以向银行申请调整房贷利率LPR加点值,调整后的加点为全国新发放个人房贷利率平均加点值加30个基点。

对于常州地区的存量房贷客户来

说,经过之前多项政策利好叠加后,房贷利率高于“全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点”的情况并不多。相比之下,另一项“重定价周期的调整”将影响更多存量房贷客户。

### 三个月、六个月、一年怎么选?

根据10月31日六大行最新公告的表述,六大行已明确取消了房贷利率重定价周期最短为一年的限制。重定价周期可选择三个月、六个月或一年。新的重定价日从原合同重定价日起算,按每满三个月、六个月或一年的对日确定。即重定价周期选择三个月的,每年有四个重定价日;重定价周期选择六个

月的,每年有两个重定价日;重定价周期选择一年的,每年只有一个重定价日。重定价周期调整后,原合同重定价日在某周期的对应月份无相对应日的,以当月最后一日为重定价日。在借款合同有效期内,重定价周期只能变更一次。

以工商银行10月31日发布的公告为例,存量房贷客户可申请调整重定价周期,选择按3个月、按6个月、按12个月重定价。存量房贷调整重定价周期后,原贷款合同每年1月1日重定价的,以调整后重定价周期确定的对应月份的1日为重定价日;以贷款发放日对月对日重定价的,以调整后重定价周期和贷款发放日期确定的对应日期为重定价日。贷款存续期内仅可调整一次重定价周期。

近年来,LPR进入下行通道,包括2024年在内的有些年份LPR一年内降了几次。因此,有贷款人认为房贷利率重定价周期一年调整一次太慢了。现在的新政策可以让房贷人选择更短的房贷利率调价周期。

我市某国有大行资深零售经理建议:“如果房贷人认为未来LPR还将下行,那么选择更短的周期将享受更多利息优惠。如果贷款人认为未来LPR将上涨,那么将房贷利率重定价周期保持为一年,房贷利率上涨的速度可以慢一点。但是,同一笔贷款存续期内,客户仅可申请调整1次。转换完成后,不能申请转回按固定利率或基准利率定价。”

之前,我分析了一家四口生活在旧金山的华裔Sam Dogen提前退休“失败”的原因。

其实,本科专业经济学、曾任金融行业高管的Sam,他一揽子的资产配置是合理的,收益也是稳健的;他躺到一半爬起来的主要原因是夫妻双双不上班且生了两个娃——别说是生活成本高企的湾区核心旧金山,哪怕是在国内某个三线城市,这样的家庭结构想要提前退休,可实现的概率也不高。

那么,是不是单身族群或丁克家庭更容易实现FIRE生活的可持续性呢?现在,国内向往提前退休且有投资理财理念的人也不在少数。年轻人中流行“存一种很新的钱”,即通过攒钱和低风险理财,将日常开支尽可能控制在被动收入可覆盖的范围内,主打一个“用利息生活”。

在小红书上搜“用利息生活”这一

### 小编聊理财

本报讯(储冠 胡艳 艳)近日,南京银行常州分行走进国宾花园小区,携手业主共探“数字人民币”新体验。

活动当天,国宾花园的业主们齐聚活动中心。南京银行常州分行的工作人员通过生动讲解及直观演示,全面解答关于数字人民币的定义、应用场景、

## “提前退休”成为时代的眼泪?

张琛

话题,相关词条浏览量近2亿。

靠利息生活,可行性如何?

诺贝尔经济学奖得主罗伯特·席勒曾言:“这一代中国人,没有经历过经济衰退。”在经济高速发展的岁月,譬如2014年,1年期定期存款年化利率达3%。如果存100万元,就能获得30000元利息收入,而2014年全国城镇居民人均可支配收入仅29381元,100万元的利息被动收入已经高于国民平均可支配收入。而随着余额宝等货币基金的流行,很多类似产品的年化收益一度高达5%-7%,哪怕没攒够100万元,利息也可能超过国民平均可支配收入。

但近年来,我国存款利率与贷款利率均处于下行通道。

仅近三年来,国有大行和股份行已于2022年9月、2023年6月、2023年9月、

2023年12月、2024年7月进行了五次相对集中的存款挂牌价调降。2024年10月,新一轮存款利率下降潮则将3-5年期的定期存款利率带入“1”时代,现在存100万元,每年利息大概在11000元-15500元之间,折合每个月不到1500元,远低于当前的人均可支配收入39218元/年。对于国内提前退休的族群来说,低利率造成的经济因素成为FIRE生活的最大阻力。社交媒体上那些曾风靡一时的“存款100万元,靠利息生活”的帖子,随着利率下降,其背后的生活状态需要更加节俭和精打细算才能实现。

目前,市场上能保本及本金亏损概率较小的产品,无非是定存、大额存单、货币基金、国债等,随着10月21日LPR“史诗级”下降,这些品种的收益率还将迎来一波下调。经历最新一次降

息后,今年,余额宝的货币基金也创出2022年12月20日以来的新低,7日年化收益率跌破1.3%。同时,随着经济发展,人均消费水平也水涨船高,2013年,中国人均消费支出为13220元,到了2023年,增加到26796元,翻了1倍。同时,靠利息生活还要确保本金安全,任何对本金的侵蚀都会直接威胁到利息的稳定。今年发布的《中国银行业理财市场半年报告》显示,2024年上半年,银行理财产品平均收益率为2.8%。以该标准计算,100万元半年的收益为28000元,折合每天收益150元左右。而这2.8%的平均收益率也是难以持续的。原因之一是上半年债市走牛,理财产品的收益率也随之提高。而下半年以来,随着股市的启动,已经有部分债基相关产品出现了收益回撤、甚至本金亏损。

未来,随着国民可支配收入的进一步提升,消费支出还将继续增加,而存款利率等被动收入则可能进一步走低。如果仍旧依循10年前的老路径FIRE,很可能成为时代的眼泪。

包,体验便捷支付。

南京银行常州分行相关负责人表示,该行将持续践行“金融为民”理念,积极搭建银行与消费者之间的沟通桥梁,提供更加便捷、高效、优质的金融服务,助力我市数字经济发展不断迈上新台阶。

## 南京银行常州分行

### 助力数币知识普及

与微信支付宝支付的差异以及开通使用方法等疑问,有效普及了数币知识。

业主们对数字人民币安全高效的支付服务表示高度认可,纷纷开通数币钱

## 中国银行经开区支行

### 发挥金融优势 高效纾困解难

本报讯(储冠 尹敏 杜晓旭)近日,中国银行经开区支行荣获某重点授信客户赠予的两面锦旗,这既是对其专业水准的认可,更是对其在发挥金融优势、高效纾困解难方面的赞誉。

自2023年初,中行经开区支行便与该重点授信客户建立了紧密的合作关系。近期,该企业因业务需求,急需办理外币公务卡,但面临时间紧迫的挑战。关键时刻,中行经开区支行发挥跨境及外汇业务领域专业优势,迅速响应,行长室第一时间牵头

沟通,分行银行卡部鼎力支持,各部门及经办人员紧急联动,全力协助企业解决了燃眉之急,助力企业拓展海外业务。“中国银行的专业能力和团队协作效率一直是我们信赖的基石,希望未来双方能继续深化合作,共同发展。”企业负责人对中行的高效服务和专业能力表示高度赞赏。

中国银行经开区支行相关负责人表示,该行将继续以客户为中心,创新服务模式,共促区域经济繁荣发展,进一步擦亮中国银行“金字招牌”。

## 邮储银行溧阳市支行

### “红领巾”课堂走进校园

本报讯(储冠 邮储莹)近日,邮储银行溧阳市支行“红领巾”课堂心理健康教育活动走进平桥小学。活动中,国家二级心理咨询师、“常州市首批未成年心理健康教育”特邀宣讲员彭莺老师以“生命的意义”为主题,给孩子们

上了一堂生动有趣的心理健康课,帮助大家以积极、阳光、健康的心态面对学习和生活。本次“红领巾”课堂,让同学们增强了心理健康知识,传达了正能量,扬起了自信的风帆,为今后健康成长、快乐学习奠定了坚实的基础。

## 广发银行

### 呵护乡村青少年健康成长

本报讯(徐杨 广发莹)近日,广发银行报送的《广发希望慈善基金携手“12355”守护青少年心灵阳光》入选“2024银行业ESG实践典型案例”。

据介绍,环境、社会和公司治理又称为ESG,从环境、社会和公司治理三个维度评估企业经营可持续性以及对社会价值观念的影响。广发银行自2008年

与中国青少年发展基金会共同设立广发希望慈善基金,在践行ESG理念方面,不断探索“金融+公益”特色运营模式,持续关注中国欠发达地区的教育和青少年健康发展,16年来募款总额超1.1亿元,爱心足迹遍布全国26个省份,改善了累计35万名师生的生活、学习和工作环境。

## 工商银行常州分行

### 落地科技型企业“基投贷”

本报讯(工莹)近日,工商银行常州分行强化科技金融服务质量,推动科创与金融深度融合,依托强大的部门联动机制,成功落地该行首笔“基投贷”业务,进一步破解科技型企业融资难点,有力提升该行服务实体经济质效。

据悉,该笔“基投贷”的借款人是一家生物科技有限公司,是工行常州分行合作多年的优质科技企业客户,公司主要生产有机酸,已在港股主板上市,在手专利49项,研发及管理团队稳

定。常州分行投行部在对客户的日常走访中发现,有一家私募股权基金正在对该企业开展投资尽调,而“基投贷”正是针对这类科技型企业创新推出的贷款产品,遂向客户积极推荐该创新产品,并表达了合作意向。最终,在相关部门的协同联动及前中后台的积极配合下,成功落地这笔业务。

工行常州分行相关负责人表示,该行将继续发挥“股权估值”和“私募基金客群管理”优势,促进金融活水精准浇灌企业成长。

**光大理财 EVERBRIGHT WEALTH**

### 阳光金创利稳健日开(30天最低持有) A (EW2452A)

起购/递增金额 1元/1元 | 光大理财风险评级 较低风险 | 最低持有期 30个自然日

**时光淬炼 价值精选**

理财产品登记编码: Z7001424000592  
产品类型: 固定收益类, 非保本浮动收益型  
成立日: 2024年8月21日  
开放日: 本产品成立后每个交易所工作日为开放日, 开放日可办理申购、赎回等交易(遇非交易所工作日顺延), 但赎回交易的份额需满足最低持有期的要求。

成立以来年化收益率**3.65%** (2024年8月21日—2024年10月28日)

理财非存款、产品有风险、投资须谨慎。  
本材料由光大理财有限责任公司(简称光大理财)制作并提供, 仅作为产品宣传使用, 不作为任何法律文件, 产品详情请以理财产品说明书及相关公告为准。产品管理人为光大理财, 光大银行为代销机构。产品风险评级以光大银行最终披露的评级结果为准。光大银行不承担产品的投资、兑付和风险管理责任。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。产品详情可见光大理财官方网站: <https://www.cebwm.com>或拨打客服热线: 400-889-5595。

咨询电话: 89990031(分行营业部) | 89801608(武进支行) | 69800977(新北支行)  
88658226(天津支行) | 85580259(钟楼支行) | 82689959(金坛支行)  
80950009(溧阳支行) | 85782178(经济开发区支行) | 83989553(薛家社区支行)  
85252615(金色新城社区支行) | 85252273(湖塘社区支行) | 85510586(聚博花园社区支行)  
80956500(溧阳罗湾路社区支行)

**中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA** | 信用卡 Credit Card

### 家装分期

额度高、期限长、办理易、用途广

**家装分期**

额度高 | 额度可达100万元。 | 期限长 | 最长可分5年还款。  
办理易 | 支持纯信用办理, 无需抵押, 审批迅速。  
用途广 | 资金可用于硬装、软装、局装等, 支持线上、线下多渠道消费。

\*注: 近似折算年化利率因分期期数、执行区域等因素存在差异, 具体以申请业务时办理渠道告知为准; 实际额度以最终审批为准。

人生可期 农情长伴

[www.abchina.com](http://www.abchina.com)“信用卡”频道  
服务热线40066-95599, 021-61195599

**兴银理财 CIB WEALTH MANAGEMENT** | 丰利合享封闭式101号

认购期 2024年10月30日—2024年11月5日

不参与权益投资 | 主投期限匹配资产 | 严控久期低波策略 | 配置高比例非标

销售代码	起购金额	业绩比较基准(年化)	业绩比较基准的说明: 本产品为主动管理固定收益类理财产品, 产品配置债权类资产为主。基于当前对未来市场的判断, 通过定量与定性相结合的办法, 根据拟投资资产的收益率水平、信用利差、久期敞口以及流动性溢价等因素调整组合仓位和各类资产的投资比例, 同时综合考虑历史经验和回溯结果。
A类份额9K24101A	1元	2.80%—3.00%	
B类份额9K24101B	5万元	2.85%—3.05%	
D类份额(惠享款)9K24101D	1元	2.85%—3.05%	

理财产品登记编码: Z7002024002913 | 产品期限: 14个月  
成立日: 2024年11月6日 | 代销机构风险评级: R2

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