

存量房贷明起批量下调 还有哪些不明白

业内人士解答市民关注的几大热点问题

□本报记者 刘文静

房贷要统一降息了,月供要少了,这是近期以来房贷族和打算买房者共同关注的热点话题。根据各家银行发布的公告,多数银行的存量房贷将在10月25日完成批量下调,下调幅度为贷款市场报价利率(以下简称“LPR”)基础上-30BP。

央行网站显示,10月21日最新的LPR出炉,1年期LPR报3.1%,上月为3.35%;5年期以上LPR报3.6%,上月为3.85%。1年期LPR和5年期以上LPR分别较上月下降25个基点。这是今年以来LPR第三次下降,也是降幅最大的一次。LPR下降将大大减轻贷款人利息负担,并有力促进消费。对于即将贷款买房的人来说,利息成本更低。对于存量房贷借款人来说,月供会大幅减少。

“我的月供具体能降多少?”“11月1日的还款会减少吗?”“最新的LPR会不会体现在11月还款额上?”“我要不要把固定利率转成浮动利率?”……近期以来,很多房贷族专程去银行询问存量房贷下调的具体事宜。记者综合几大热点话题,向银行人士一一进行咨询。

1.是不是从11月1日起,月供就变少了?

答:不一定。要看贷款人与银行约定的还款日是否在利率下调日的15天以上。正常情况下,每个月的还款额在15天

前就已生成,如果银行约定的还款日是11月1日,10月15日就已生成账单,这时的账单还是旧利率,所以还款额还是原来的金额。如果银行约定的还款日是11月10日,那么10月26日生成的账单就是新账单了。

2.我的房贷月供具体能降多少钱?

答:具体到个人,差异性很大。对于适用浮动贷款的贷款人来说,房贷利率是由LPR基础上的加减点算出的,但是,每个人在自己的贷款时段适用的LPR并不一样。以五年期以上LPR为例,过去一年内就有四个LPR,分别是4.2%、3.95%、3.85%、3.6%,3.6%是10月21日最新出炉的数值。此次批量下调房贷利率,只是把LPR基础上的加点统一到“-30BP”,但是LPR不一样,最终的数值就会不一样。如果想知道自己具体能降多少钱,可以自己计算一下或者找银行的专业人士代为计算。

3.最新出炉的LPR数值会体现在11月的月供减少上吗?

答:不一定,要看利率重新定价日是哪一天。LPR的加点幅度降低,LPR数值降低,这是对房贷族的叠加福利,这种叠加福利一般情况下会逐步体现。对于利率重新定价日,多数银行的房贷合同约定“贷款发放后每年的1月1日为利率重新定价日”,也就是说,多数人会在明年1月1日以后才会适用到最新的LPR数值。不过,也有



■建行石家庄分行客服人员为贷款人讲解房贷利率的相关事宜。摄影 李宪民

少数银行会约定合同签订日为每年的利率重新定价日,如果恰好约定的是11月某日,那也有可能同时享受叠加下调。

多数银行对利率的定价以年为单位,一年变一次,如果房贷族想早点享受到房贷降息,也可以跟银行协商按半年或者一季度来重新确定房贷利率。

4.要不要把固定利率转成浮动利率?

答:最好转换一下。此次存量房贷批量下调针对的是浮动利率,即“挂钩LPR”的浮动利率。如果贷款人的房贷还是固定利率,需要转成浮动利率才能享受到统一下调的福利。各家银行的手机银行客户端

也提供了便捷的转换流程。固定转浮动的优点是可以享受“挂钩LPR”的利率下调,缺点是如果未来几年LPR上升,利率也会相应上升。那么要不要转呢?业内人士普遍的看法是,最近几年来,利率一直在降低,未来几年的利率仍然会处于下行区间,固定转浮动,相对划算。

5.如果我的房贷利率已经是“LPR-30BP”了,还会降吗?

答:不会。此次存量房贷的下调是统一降到“LPR-30BP”,如果贷款人的利率已经是“LPR-30BP”或者低于这个利率,会保持不变,不降也不升。

动态

9月末石家庄各项贷款同比增长9.7%

本报讯(记者 刘文静)记者日前从人民银行河北省分行获悉,截至今年9月末,石家庄市金融机构本外币各项贷款余额19645.5亿元,同比增长9.7%。贷款的大幅增长,在扩大内需、拉动经济增长等方面发挥了重要作用。

人民银行河北省分行发布数据显示,2024年9月末,石家庄市金融机构本外币各项贷款余额19645.5亿元,同比增长9.7%。人民币各项贷款余额19612.4亿元,同比增长9.8%,当月人民币贷款增加116.4亿元。分部门看,住

户贷款增加27.1亿元,其中短期贷款增加28.8亿元,中长期贷款减少1.7亿元。企(事)业单位贷款增加90.0亿元,其中短期贷款增加3.1亿元,中长期贷款增加71.1亿元,票据融资增加19.2亿元。

在存款方面,2024年9月末,石家庄市金融机构本外币各项存款余额25337.9亿元,同比增长9.2%。人民币各项存款余额25202.2亿元,同比增长9.1%,当月人民币存款增加420.6亿元,其中住户存款增加188.5亿元。

工行资讯

工行石家庄西苑支行进社区服务暖人心

为积极响应关于加强社会保障体系建设的号召,工行石家庄西苑支行携手石家庄社保中心走进联盟社区,开展了一场别开生面的社保卡推广活动。此次活动旨在将便捷、高效的金融服务直接送入居民家门口,让每一位居民都能享受到社保卡带来的便利。

活动现场,该行工作人员在社区内设立了临时服务点,现场为居民解答关于社保卡的种种疑问。工作人员从功能介绍到使用方法,一一细致讲解。不少居民表示,以往办理社保卡需要专程前往银行,如今在社区就能轻松完成,真是既省时又省力。

活动现场,该行工作人员耐心地为居民介绍

了社保卡的各项功能,包括医保结算、养老金领取等,让居民充分了解社保卡的重要性和便利性。同时,还现场指导居民如何激活和使用社保卡,确保每位居民都能轻松掌握。除了基础的社保卡办理服务,该行还特地为社区居民准备了多项增值服务,如金融知识小讲堂,帮助居民提高金融安全意识;针对老年人的专属服务,大字版手机银行操作指南,让“银发一族”也能轻松上手。

此次活动的成功举办,不仅加深了该行与社区之间的联系,更让居民切实感受到了金融服务的温暖与贴心。未来,该行将继续秉持“服务至上”的理念,深入社区,为居民送去更多便捷、高效的金融服务,共同构建和谐美好的社区环境。



理财吧

老两口有三个理财目标 理财师提出三条建议

□本报记者 刘文静

今年62岁的唐先生和爱人都已退休,两人每月退休收入约8000元。唐先生夫妻俩有一套自住的房产,还有定期存款50万元,股票市值6万元。唐先生的儿子在外地工作,已成家,每个月给唐先生1000元养老金补贴。唐先生的小女儿今年26岁,在本地工作,吃住在家里,每月会向父母交800元的伙食费。目前全家每月的日常开销在3000元左右。唐先生的理财目标有三个,一是为小女儿筹备嫁妆;二是两年后买一辆家用轿车;三是实现安稳养老。

本期理财规划师分析指出,唐先生家庭具有一定的积蓄,月收入也有不错的盈余,生活负担较轻。但是,家庭风险保障不足,除储蓄外并无其他投资,资金未能充分发挥保值增值的效用。考虑到唐先生已经退休,打算为女儿备嫁妆,在制订理财计划时应兼顾低风险和流动性,投资方向主要为货币市场和固定预期年化收益市场,并适当补充商业保险。理财师提出建议如下:

1. 期限灵活产品为女儿备嫁妆。唐先生的小女儿目前还没有男朋友,婚期更是无法确定,所以需要投资流动性稍好、投资期限较灵活的产品。唐先生可以把准备用于嫁妆的资金投入3-6个月期限的理财产品中,滚动投资,如产品到期女儿婚期仍未定,便进入下一个投资周期,这样在保持良好流动性的同时也获得了连续滚动的预期年化收益。

2. 固定期限产品为买车积攒资金。唐先生的预期买车时间是两年后,就可以购买流动性较弱而预期年化收益较好的理财产品,可选择18个月左右期间的银行理财,以获得较高收益,这样买车时也能游刃有余。

3. 补充商业保险。唐先生和爱人想要安度晚年,良好的保障不可缺。除了两人都有社保,还可以考虑增加商业保险,重点考虑意外险、医疗险。百万医疗险是个不错的选择,如果因年龄或者身体状况不能买,可以买份防癌险或者普惠医疗保险。

(理财有风险 选择需谨慎)