

多家银行官宣： 存量房贷利率调整

你家房贷月供或省好几百元

10月10日傍晚,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。当前房贷利率高于LPR-30BP的,统一调整为LPR-30BP,首套房和二套房都会调整。

工行确定在10月25日统一调整,其他银行在10月31日前完成调整。自身房贷利率低于LPR-30BP的,不参与此次调整。

1 月底前完成存量房贷利率调整

工商银行发布的2024存量房贷利率调整常见问答显示,该行将于10月25日完成全部存量房贷利率调整工作。如果用户的房贷利率等于或低于LPR-30BP,说明用户已享受当前政策下的最优惠利率,不在此次调整范围内。

工行指出,对于当前为固定/基准利率定价的贷款,需要先主动申请转换成浮动利率,然后再进行存量利率调整。举例说明,如当前用户首套房贷执行固定利率定价,利率为4%,在10月15日申请转换为浮动利率定价,由于申请转换时的5年期以上LPR为3.85%,转换后利率为LPR+15BP,10月25日实施利率批量调整将统一调整至LPR-30BP。具体转换规则及操作方法

详见该银行后续公告。

在具体调降利率方面,工行称,如果用户的房贷为浮动利率定价、当前利率高于LPR-30BP,用户的房贷利率将调整为LPR-30BP(北京、上海、深圳等地区二套房贷款除外)。

例如,小张在宁波有一套住房,当前房贷利率为LPR不加点,即3.85%,调整后房贷利率为LPR-30BP。假设5年期以上LPR保持3.85%不变,重定价后利率为3.55%(3.85%-0.3%),比调整前下降30BP,即0.3%。以贷款金额100万元、30年期、等额本息的房贷为例,调整前每月还款约4688元,调整后每月还款约4518元,小张每月可节省支出约170元,总共节省利息约6.1万元。

2 二套房贷如何进行利率调整?

工行表示,除贷款在北京、上海、深圳等地区且为二套房贷款的情形外,其他符合条件的房贷利率都将调整为LPR-30BP。由于此次利率调整仅调整LPR加减点,并不调整贷款重定价日,而且不同客户贷款重定价日不同(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。到了贷款重定价日,贷款进行重定价后,参加此次批量调整的贷款利率将调整至同一水平。

记者了解到,相比于首套房贷的购房者,对于此次房贷调整,二套房贷的购房者对于政策落地的期望度更高。符合存量房贷利率调整的二套房购房者,目前还贷利率差距比较大。

从宁波情况来看,大致有三类——

一是,2019年10月8日至2022年6月1日放贷的,加点有105基点、95基点、90基点、85基点、80基点、75基点等(主要是在四大行贷款的),最高的还

有+130基点的(在中小银行贷款的);

二是,2022年6月至2023年8月放贷的,利率一般为LPR+60基点;

三是,2023年9月至2024年5月29日放贷的,利率一般为LPR+20基点。

“众多客户,以及同事、朋友都盼着存量房贷利率调整,他们大多是2019年至2022年购房的群体,房贷利率普遍在4.5%以上。”某国有银行个贷经理表示。

以二套房贷纯商贷100万元、30年等额本息为例,当前国有行在还的最高利率大多是LPR+105BP,若购房者选择的是每年1月1日调整房贷利率,当前的还贷利率是5.25%(2023年12月20日公布的5年期以上LPR4.2%+105BP),现月供5522.10元,现利息总量98.8万元。若利率调整为LPR-30BP,利率调整为3.55%(2024年9月20日公布的5年期以上的LPR为3.85%),新月供为4518.4元,新利率总额为62.7万元,月供减少1003.7元,利息总额减少36.1万元。

记者 周雁

工行宁波市分行 持续丰富支付便利化场景 提升支付服务体验

留学生支付学费更加便捷、外籍员工薪酬购付汇体验大幅提升、企业跨境发薪持续优化……工行宁波市分行全面落实国家外汇管理局宁波市分局关于提升支付服务便利化的相关工作,积极建设支付便利化优质服务区,着力推进支付便利化措施创新,在无感便利支付、薪酬收支结售汇、跨境发薪等方面取得突破。

1 学费支付“不见外”

9月26日,宁波一高校的财务人员终于松了一口气。该校成功完成了宁波首笔外卡收单业务。一位境外留学生登录该校网站,用爱沙尼亚的银行卡支付了一笔费用。

“以前我们需要花大把时间把收进来的学费和留学生对应起来,我们称之为‘捞钱’,每个月都得专门腾出固定的几天来做这件事,想想都头疼。我们一直期盼境外留学生向我校支付学费也能扫个码完成支付,这样哪些学生已经支付学费一目了然。好在工商银行推出这个外卡收单业务后,如今留学生能

在学校网站在线支付学费,我们查看学生收费信息也方便了,终于实现了境内境外学生学费的统一管理。”该校财务人员说起这些时,由衷称赞。

高校外籍教师、留学生人数较多,支付服务诉求也较为多样,工行宁波市分行充分调研高校支付便利化需求,有针对性地制定了入境前后定向宣传引导、设置专属服务点、优化服务流程、校园周边支付设施改造升级等一站式校园金融服务方案,为外籍师生提供账户开立、学费收缴、薪酬收支结售汇等金融服务。

2 薪酬购付汇,轻松又快捷

今年上半年,工行宁波市分行了解到一外商投资企业瑞典籍法人有频繁购汇出薪资的需求。该行充分利用个人薪酬便利化政策,在其首次办理薪酬购付汇时集齐了全部材料,并在材料有效期内,免于逐次提供重复性材料,提高了业务办理效率。半年来,该外籍人员在工行宁波市分行多

笔购付汇业务发生,切实享受了政策优惠。

为便利外籍人士薪酬购付汇,工行宁波市分行在有效期内免于提交重复性材料的同时,还支持银行后台批量上传薪酬信息,提供渠道多样的业务预约和资料预审服务,业务办理效率提升50%以上。



宁波一名高校留学生在工行网点智能机具上办理业务。

3 跨境发薪,企业省心又省力

在宁波,有这么一家篮球俱乐部,里面有部分外籍球员在篮球赛季需要按月领取薪资。以往,办理业务均逐笔提交雇佣合同、纳税凭证、发薪清单等材料,流程比较繁琐,他们迫切希望能够提高跨境发薪的效率。工行宁波市分行在对该俱乐部全面尽调后,将其纳入了该行跨境贸易高水平优质企业,后续该俱乐部跨境发薪不再逐笔审核其业务资料,大大提升了企业支付体验。

有涉外雇员的境内企业、高校和其他企事业单位,如雇员要求支付外币工资,就会涉及跨境发薪。工行宁波市分行综合运用跨境贸易高水平政策,将符合条件的企业

纳入优质客户,并结合该行线上结算产品,免审单为客户办理线上跨境发薪业务,切实发挥跨境贸易高水平政策“越诚信、越便利”的政策效果,为优质企业减负增效。今年以来,工行宁波市分行已免审单为相关企事业单位办理跨境发薪业务46笔,涉及金额近170万美元。

下一步,工行宁波市分行将积极开展“诚信兴商宣传月”主题活动,做好便利化支付增量扩面提质,不断加大支付创新供给,力求重点领域更大突破,更好地服务宁波市高水平对外开放和经济社会高质量发展。

记者 周雁
通讯员 徐文蕾 苏芳芳