

存量房贷利率下调 惠及5000万户家庭

财经观察

从昨天起,大部分存量房贷利率陆续进行调整。借款人可通过贷款银行的指定渠道,查看利率调整结果。部分中小银行完成调整的时间可能会略晚,总体预计于10月31日前完成。符合条件的房贷利率调整为贷款市场报价利率(LPR)减30个基点(BP)。以目前LPR的3.6%计算,存量房贷的贷款利率可分步下调至3.3%。

有些利率不在调整范围

长期以来,存量房贷利率较高是社会关注的焦点问题之一,在经济增速和居民收入增长放缓的背景下,房贷对一些家庭的收支产生“挤出效应”。此次政策调整正是对群众关切的积极回应。

就具体的个人、家庭而言,房贷利息减少,带来的是收入实实在在地增加。例如,在北京购房的某借款人,100万元、25年期的等额本息房贷利率是4.4%,利率调整后变为3.55%,每月可节省月供469元,总共节省利息超14万元。根据市场预测,本次存量房贷利率批量调整,将节省借款人利息支出1500亿元,惠及5000万户家庭、1.5亿人口。

记者发现,昨天,多家银行已在手机App中设置存量房贷专属模块、滚动信息栏、广告弹窗、置顶窗口等查询入口,借款人也可通过搜索栏直接搜索“存量房贷利率调整”进行查询,部分银行可在微信公众号里查询。此外,多家银行通过短信通知的形式告知借款人存量房贷利率调整结果。

多数银行回应,大部分存量房贷利率已于10月25日自动完成调整,且绝大多数借款人不需要提交额外申请或办理相关手续。

不过,这不意味着所有存量房贷都在此次调整范围内。本轮利率调整前,银行均公

布了调整需要符合的条件。其中,多家银行指出,存量住房贷款利率低于贷款市场报价利率(LPR)-30BP的不在此次调整范围内。

另外,这次能够调整的存量房贷利率,定价方式是LPR为基础定价的浮动利率。这意味着以固定利率房贷无法进行调整。不过,多家银行表示,客户可先行向银行申请将固定利率调整为浮动利率,随后银行会根据此次调整范围的相关规定再进行调整。

值得注意的是,北京、上海、深圳地区的二套房贷及以上的存量房贷利率调整,还需要符合当地房贷利率政策下限的相关要求。也就是说,在这三地原房贷利率低于当前地方房贷利率下限的亦不在此次调整范围内。据银行信息,北京五环内二套房利率下限为LPR-5BP,五环外为LPR-25BP;上海自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区利率下限为LPR-25BP,其他区为LPR-5BP;深圳二套房利率下限为LPR-5BP。

降息幅度缘何不同

已经不少购房者在社交平台上晒出自己的存量房贷利率调整的相关截图,有的降至3.65%,有的降至3.9%,不少人对于下调后的利率不同也产生疑问。

需要注意的是,浮动房贷利率由“5年期以上LPR+加点”组成,本次仅调整“加点”部

分,不涉及LPR的调整。LPR仅在重定价日进行调整,并调整至当时最新的LPR。不同借款人的重定价日不同,通常为每年1月1日或贷款发放日,借款人可通过贷款合同查询,重定价周期为1年。

近两年来,人民银行已对5年期以上LPR进行多次调整:2023年6月20日,5年期以上LPR调整至4.2%;2024年2月20日,5年期以上LPR调整至3.95%;2024年7月22日,5年期以上LPR调整为3.85%;2024年10月21日,5年期以上LPR调整为3.6%。

这就导致不同借款人贷款利率中的LPR存在差异,目前来看,有4.2%、3.95%、3.85%、3.6%四种情况。例如,贷款重定价日在1月1日至2月19日(含)之间的借款人,目前LPR为4.2%;重定价日在2月20日至7月21日(含)之间的借款人,目前LPR为3.95%。以此类推。

以上海首套房为例,如果你的重新定价日在1月1日到2月20日,那么目前LPR是4.2%,减掉30BP后就是3.90%;如果定价日在2月21日到7月22日,那么LPR是3.95%,减掉30BP后就是3.65%;定价日在7月23日至今,就是3.85%了,减掉30BP后就是3.55%。如果借款人重定价日在10月22日或之后,那么他的LPR就会变成最新的3.60%,相应地,减掉30BP后,利率就是最低的3.30%了。 本报记者 杨硕

板块结构性调整 带来很多投资机会

一周股评

本周A股市场稳中有进,继续小幅上涨,主要指数周K线均收出小阳线,与此同时,结构性调整继续进行。本周有两个突出特点,一是小盘股继续大幅上涨,尤其是北证50指数本周创出历史新高。其二是一些跌幅巨大的板块大幅补涨,最典型的是光伏板块,它是本周最大赢家。跌幅巨大板块补涨,这种结构性行情带来很多投资机会。

“快牛”转为“慢牛”

上证指数本周小幅上涨,振幅继续缩小,周五报收3299.7点,本周上涨1.17%,周K线“两连阳”。本周上下波动不到百点,周振幅只有2.82%,是最近五周振幅最小的一周。

深证成指周K线也是“两连阳”,周五报收10619.85点,本周涨幅为2.53%,本周振幅3.87%,比上周缩小了一半。创业板指数周五报收2238.9点,本周上涨2%,周振幅同样是五周来最小的。

很显然,主板市场震荡幅度逐渐收窄,由“快牛”转为“慢牛”,逐渐恢复到正常的市场波动和节奏。但小盘股市场依然大幅波动,涨势不止,典型的是北交所,北证50指数周一跳空高开暴涨16.24%,一举突破10月8日的高点,是目前第一个突破10月8日高点的主要指数,周五最高1389点,创出历史新高,但是,震荡幅度非常大,周五冲高回落,最高时候涨幅超过10%,收盘则基本持平,当天涨幅达10.36%,周五报收1259.26点,本周涨幅高达16.61%,振幅更是高达

24%。中证规模指数中,涨幅最大的也是小盘股指数,中证2000指数本周涨幅5.87%,是涨幅最大的指数。

因此,看上去大盘波动不大,实际上暗流涌动,有点“大盘股搭台,小盘股唱戏”的味道。

跌幅巨大 反弹力大

大盘相对平稳的背景下,涌动的暗流还表现在板块的结构性调整。本周以光伏为代表的新能源板块异军突起,成为最大赢家。

中证主题指数中,光伏产业指数本周大涨15%,涨幅第一,其次是风电产业指数,中证新能、新能源指数本周涨幅均超过10%。光伏板块本周暴涨,一方面有消息面的影响,如美国商务部10月21日起启动变更情况审查(CCR),考虑部分撤销中国晶体硅光伏电池的反倾销税和反补贴税(AD/CVD)。另一方面,这个板块这几年跌幅巨大,远远超过市场平均跌幅。

以中证光伏产业指数为例,该指数从2022年三季度开始,季度K线“八连阴”,持续下跌两年,2022年6月底该指数报收5217点,今年6月底只有2034点,两年跌幅高达61%,远超同期大盘以及其他板块的跌幅。虽然9月底开始反弹,但由于之前跌幅太大,因此,与高位相比差距依然巨大,本周大涨之后报收2667点,和2022年6月底位置相比,依然处于腰斩状态。

正因为之前跌幅巨大,才有了反弹力度的巨大。本周跌幅巨大的板块涨幅要大一些,缩小与其他股票的差距。本周文娱板块涨幅也相对大一些,如中证影视指数本周上涨7%,文娱传媒指数上涨5%,这个板块也

是之前跌幅巨大,如中证影视指数2016年设立时候最高4899点,今年9月最低只有1052点,跌幅高达79%,目前也在缓慢恢复中。虽然这些跌幅巨大的板块要恢复到历史高位很难,但是,缩小跌幅是一个很自然的事情。

与此同时,前期表现较好的板块本周处于休整状态,如金融板块和半导体板块,本周均是下跌状态,似乎是跑得太快了,等待队友跟上。

如果未来大盘继续这种稳步小涨的态势,那么,板块之间的结构性调整还将继续,这种板块调整,会带来很多市场机会。

连建明

财经风向标

黄金价格正“涨”声一片。国际上,Wind数据显示,10月21日,伦敦黄金现价盘中触及2740.57美元/盎司,达到历史最高价。从期货看,COMEX黄金期货价格在10月21日盘中触及2755.4美元/盎司,也创下历史新高。国内金价也走势类似,沪金主力合约2412在10月22日盘中最高报628.38元/克,创下历史新高。基础金价大幅上行,使得消费者平时常见的黄金饰品价格近期也“水涨船高”,不少品牌金饰的金价都超过了800元/克。

今年以来,国际金价几十次刷新历史纪录。业内人士分析,美国大选不确定性、中东冲突等因素刺激了避险需求,美联储进一步放宽货币政策的预期也放大了金价升势。专家表示,黄金价格已经进入新阶段,在一系列因素的支撑下,比如地缘政治风险和经济不确定性引发的避险需求,黄金价格可能保持在每盎司2200美元以上。不少国家日益增长的财政赤字,也刺激了黄金需求。全球货币宽松政策及进一步宽松的预期增加了市场对黄金的投机需求。

黄金牛市会持续到何时?黄金价格能涨到多高?目前,市场仍看好其后续表现。在美国迈阿密举行的伦敦金银市场协会(LBMA)年度大会上,代表们预测,未来12个月,金价有望升至每盎司2941美元,这意味着较当前金价水平还有接近10%的涨幅。对于黄金价格的继续走高,分析人士称主要是货币属性和避险属性的双重驱动。一方面,全球央行陆续降息,资产负债表的扩张有望强化贵金属的货币属性。另一方面,各国央行交替增持黄金,叠加避险属性给贵金属带来了更多利多支撑。

东方金诚研究发展部分分析师瞿瑞认为,当前美国通胀下降缓慢,市场对美国债务扩张的预期增加,同时中东地缘政治局势未见缓和,避险需求持续推动金价上涨,因此金价还有上升的空间。

“随着我们进入2025年,实物和金融市场的多重因素可能会抑制涨势,黄金价格到2025年底可能会适度回落。在实物市场,黄金价格高企正导致黄金首饰购买量显著下降,金条和金币的需求也在减少。同时,全球黄金产量至少在明年两年呈上升趋势,采矿仍然是市场上新增供应的最大单一来源。较高的黄金价格也刺激了黄金循环供应。

换句话说,黄金可能面临首饰、金条和金币需求疲软,以及矿山供应和回收水平上升带来的不利因素。黄金交易所交易基金(ETF)继续抛售,而面对较高的黄金价格,各国央行的需求增长可能也会放缓。”汇丰中国贵金属分析师指出。(本文不构成投资建议)

「涨」声一片 金价高位在哪里

杨硕

国家金融监督管理总局上海监管局

关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局上海监管局批准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,并获准开业,现予以公告。

机构名称:浙商银行股份有限公司
上海静安支行
机构编码: B0010S231000012
许可证流水号: 00855805
批准成立日期: 2024年10月17日
机构住所: 上海市威海路567号1层商
场,威海路567号2A室、
2B室、2C室

电话: 021-61333116
邮编: 200041
业务范围: 经国家金融监督管理总局批准,并由你总、分行授权的金融服务业务。
发证机关: 国家金融监督管理总局上海监管局
发证日期: 2024年10月21日

以上信息可在国家金融监督管理总局上海监管局网站上(www.cbirc.gov.cn)查询