

多家银行备战存量房贷利率下调

非一线城市或更受益

“存量房贷调整已是大概率事件。”招商银行行长助理彭家文近日在该行半年报业绩发布会上表示。日前，包括农业银行、招商银行、中信银行在内的多家上市银行回应了存量房贷利率调整问题。部分银行表示，已制定好房贷利率下调预案，但最终方案尚未明确。

多家银行 已制定下调预案

近期，人民银行明确指导商业银行有序调整存量个人住房贷款利率。8月29日，农业银行副行长林立在业绩发布会上表示，“在有关政策方案明确后，我们将抓紧制定具体的操作细则，会尽快完善好合同文本的准备，做好系统衔接，加紧系统改造调整等方面的工作，积极做好组织实施。”

与此同时，还有多家银行高管表示正密切关注中。建设银行首席财务官生柳荣表示，当前监管部门的具体细则暂未出台，各家银行也在沟通，出台后会净息差造成一定下行压力。华夏银行行长关文杰回应称，正密切关注市场动向，有序推进后续相关工作的开展。此外，多家银行还表示，客户近期提前还贷的现象有所缓解。

银行调整存量房贷利率在此前已有先兆。8月21日，5年期以上贷款市场报价利率（LPR）为4.2%，较上月维持不变。

非一线城市或更受益

央行数据显示，截至今年6月末，我国个人住房贷款余额38.6万亿元。据中金公司分析师测算，当前银行存量按揭利率为4.7%左右，假设存量按揭利率下调70BP降至新发放利率4.0%左右的水平，按照100万元按揭贷款、等额本息还款计算，可降低借款人月供约400元；全行业每年可减少房贷利息约3000亿元。

不过，华创证券研报认为，预计最终符合调整利率加点的按揭占比有限，若静态测算，按揭占比低的中小银行受到的影响更为有限。中信建投证券和中泰证券分析认为，从客户的角度而言，不具有提前还款能力的客户议价能力有限，在与银行的协商中能获得的让利较小。

资料显示，2008年调降存量房贷利率时，由于当年“转按揭”盛行，银行为争夺按揭贷款业务，普遍选择存量按揭贷款给予利率七折优惠。而如今，相对于彼时调降存量房贷利率时的贷款规模和政策环境，住房按揭贷款的定价已发生较大改变。

招商证券银行业首席分析师廖志明此前撰文称，当前按揭贷款定价机制已采用“三层定价机制”：一是全国层面，监管部门确定全国层面的贷款利率政策下限；二是地方层面，各城市政府在全国层面的政策底线基础上，按照



存量房贷利率将下调。（资料图片）

“因城施策”原则确定当地商业性个人住房贷款利率下限；三是商业银行层面，商业银行综合考虑资金成本、信用风险等因素，与借款人协商确定具体利率水平。这些情况与上一轮调降时已有较大不同。

从存量房贷利率调整的可能路径来看，廖志明认为，可能的方案为：存量按揭贷款加点高于目前区域最新加点幅度的，按揭贷款加点有可能下调至最新的，低于最新加点幅度的保持不变。由于按揭贷款利率需要遵循区域下限，存量按揭利率降至当地当前新发放利率之下也是不合理的。为了推进存量按揭利率调整工作，银行可以在手机银行、网上银行等设置调整申请链接，让客户自

主申请，也可以网点线下申请，操作难度很低。

另一方面，廖志明预计，由于近几年北上深房贷利率加点政策保持稳定，加点幅度保持不变，若遵循区域政策，大部分北上深按揭客户或没法受益于存量按揭贷款利率下调，北上深以外区域或显著受益。而广州近几年已大幅下调过加点。数据显示，目前96个城市中，执行利率普遍在3.7%~4.0%左右。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也表示，北上深下调空间可能不大，一线城市以外的地区受益于利率下调的空间可能相对大一些。

据《证券时报》

安徽男子2元中双色球778万元

8月20日晚，中国福利彩票双色球游戏第2023096期开奖，安徽省滁州市一彩民收获双色球大奖778万余元。

8月23日上午，幸运彩民李先生（化姓）来到安徽省福彩中心领取了奖金。李先生说他买双色球一期不落，但是自己十分理性，每期都只买2元至10元，娱乐为主。他采用“守号+机选”的方式来投注，这次中得大奖的正是之前机选的号码，自己已经守了一个多月了。

谈及中得大奖以后的打算，李先生表示，他会拿出一部分奖金改善生活，其余的奖金先存到

银行里，照常工作，过好自己的小日子。领完奖后，李先生向安徽省慈善总会捐款了1万元。

据安徽福彩



办站电话：2858741 2837111

福建男子9元机选中大乐透1678万元

近期，超级大乐透第23088期开奖，福建莆田荔城区西天尾镇一体彩店传来喜讯，喜中追加一等奖1注，中奖金额1678万元。

大奖开出许久中奖者未兑奖。近日，幸运儿张先生（化姓）现身福建省体彩中心兑奖大厅。谈及姗姗来迟的原因时，张先生笑道：“一开始不知道自己中奖了，因为是机选的号码，我对号码的印象不深，买完之后也没有及时核对号码，直到

看到自己购彩的莆田体彩实体店在庆祝，心想不会是我中的吧！当发现自己花了9元追加投注1倍的3注号码，其中1注每个号码与开奖号码都相同时，简直不敢相信自己的眼睛，反复确认了很多次。当晚激动得整宿没睡。”

张先生透露，目前他们一家四代人还住在租用的房子里，中了大奖他第一件事就是要改善生活条件，给全家人购置一套房。

据福建体彩

湖北老彩民10元中大乐透939万元

8月26日，体彩大乐透开奖，湖北恩施购彩者覃先生（化姓）喜中大乐透一等奖939万元。8月28日上午，覃先生在家人的陪同下来到湖北省体彩中心办理兑奖。

覃先生回忆，在开奖当天，他走进销售点分别购买了1张排列5和2张大乐透彩票，把票叠好藏在了手机壳里便回家吃午饭了。晚上9:35左右，正在家中休息的覃先生一如往常地打开体彩开奖直播，忽然发现手中有一注大乐透号码与主持人播报的一致，他彻底懵了。“购彩几十年，我真的中了一等奖吗？”于是他多次确认，并喊在乡下的儿子赶紧来帮忙核对，千真万确！自己真的中了939万元大奖！

关于这笔惊喜奖金，覃先生计划先把多年来欠着的债务还清，然后用于贴补家用。随后，覃先生为体彩公益事业捐款10

万元。他表示，未来会一直坚持体彩公益事业，毕竟购彩已成为生活习惯。

据湖北体彩

河南男子胆拖票中双色球656万元

8月24日晚，福彩双色球2023098期开出头奖13注，单注奖金652万元，其中1注花落河南，为一张2胆7拖1蓝票，命中1注一等奖，共收获奖金656万元。

“很激动，简直不敢相信。”当期开奖后，幸运中奖者李先生（化姓）来到河南省福彩中心领奖。据了解，他购彩多年，是福彩的忠实粉丝，平时喜欢尝试不同的投注方式，此次中

奖的胆拖号码是他自己选的号，“没想到真的迎来了超值惊喜。”

对于购彩，李先生表示，百万大奖足够吸引人，中奖除了运气，更多的是要坚持。如果每期投入太多，只会增加自己负担，倒不如放平心态，理性投注，既不会造成生活压力，也给自己增添一份希望。

据河南福彩



小梦想·大乐透