

存量房贷利率的动态调整机制来了

重定价周期可选择3个月、6个月或12个月

新华社记者 任军 吴雨

近年来,新老房贷利率差不断拉大,成为借款人关注的热点问题。自11月1日起,存量房贷利率迎来动态调整机制,正是为了从制度层面推动解决这一问题。该机制主要从哪些方面着手完善存量房贷利率定价?又将对借款人带来哪些影响?

想解决新老房贷利率差拉大问题,首先要弄清楚导致利率差拉大的关键点在哪里。

目前,我国绝大部分房贷利率以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。也就是说,房贷利率定价取决于两方面:一个是每月对外公布一次的LPR,另一个是借款人和银行签订合同时约定的加点幅度。

从LPR方面来看,尽管新老房贷的利率都会根据LPR调整而变化,但调整的时间不一样。

新发放房贷往往以当时已公布的最新一期LPR作为参考定价,而存量房贷则受制于合同约定的重定价日,只有到了重定价日才能调整。在个人住房贷款利率定价机制完善之前,借款人的重定价日一年只有一次。

2024年10月21日,5年期以上LPR下降25个基点至3.6%。如果借款人的重定价日是10月20日,那他的存量房贷利率要等到2025年10月20日才能根据当时LPR调整情况重新确定。而新发放的房贷利率,可能很快就享受到这25个基点降幅带来的利好。

再从加点幅度来看,不论是新发放房贷还是存量房贷,加点幅度在合同期限内往往固定不变。

北京是目前仍有房贷利率下限的城市之一。去年12月,北京城六区首套房贷利率的最低加点是10个基点,今年6月则调整为减45个基点。这意味着,6月新发放的房贷利率,仅加点幅度就较半年前下降了55个基点。

房贷合同期限普遍较长,大都是二三十年。固定的加点幅度无法反映借款人信用、市场供需等因素变化,一旦市场形势发生转变,容易造成新老房贷利率差扩大。

据此,中国人民银行9月29日发布公告,明确完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。10月31日,多家银行发布公告,进一步细化安排,主要从加点幅度调整和重定价周期调整两个方面,对浮动利率定价的商业性个人住房贷款进行优化完善。

此次调整后,重定价周期将如何改变?

根据近日多家银行发布的公告,自11月1日起,存量房贷借款人可与银行协商,重新约定重定价周期。新发放房贷借款人也可以自主选择重定价周期。调整后的重定价周期可选择3个月、6个月或12个月。而此前规定,个人住房贷款利率重定价周期最短为1年。

山东济南市民焦先生在2020年11月贷款购买了一套住房,合同约定的重定价日是1月1日。今年以来,5年期以上LPR已累计下行60个基点。按照之前规定,焦先生只能等到明年的1月1日才能享受到LPR下行带来的利好。

但如果他将重定价周期调整为3个月,则调整后的重定价日为1月1日、4月1日、7月1日、10月1日,不用再苦等1年。1年可以调整4次,焦先生可以更早享受到每次“降息”带来的红利。

要注意的是,在LPR下行周期内,重定价周期越短,借款人可越快享受到利率下行带来的利好;但在LPR上行周期内,借款人也将更早承受加息负担。

多家银行表示,同一笔贷款存续期内,客户仅可申请调整1次。因此,借款人要综合考虑自身情况审慎决策,用好这一次选择权利。

11月1日动态调整机制落地后,加点幅度又将如何变化?

对于加点幅度调整,借款人并不陌生,很多人已在10月底享受了银行批量调降利好。根据安排,绝大部分存量房贷利率调降至不低于LPR减30个基点,此次调整的就是加点幅度。

银行主动批量调降存量房贷利率固然省事,但非长久之计,需要进一步深化利率市场化改革,推出更加灵活的机制。

中国人民银行给出的解决办法是,当新老房贷利率偏离到一定程度时,借款人可与银行自主协商,变更加点幅度。

此次多家银行明确,一旦新老房贷利率的加点幅度偏离高于30个基点,借款人就可以申请调整。

这成为触发调整的“门槛”,也是此次机制落地的关键之一。

要知道,如果偏离幅度过大,借款人心理上会有落差,可能增加提前还贷。如果偏离幅度过小,可能造成频繁重置合同,给银行业务办理带来更大压力。

不过,这个偏离幅度不能简单理解为新老房贷利率之间的差距,而是要看借款人房贷利率的加点幅度,与全国新发放房贷利率平均加点幅度之间的差距。

如果借款人对房贷利率加点幅度并不清楚,可以通过手机银行App或贷款经办行查询。

至于全国新发放房贷平均利率所对应的加点幅度,银行也给出了计算方式,涉及央行公布的上季度全国新发放房贷平均利率,以及当季5年期以上LPR的均值。

例如,根据中国人民银行官网最新公布的数据,三季度全国新发放个人房贷加权平均利率为3.33%,而当季5年期以上LPR均值为3.85%,对应的加点幅度为3.33%减去3.85%,即减52个基点。

如果在此基础上偏离30个基点以上,即房贷利率的加点幅度高于减22个基点时,借款人可与银行协商,申请将加点幅度调降至减22个基点。

一旦达到调整“门槛”,借款人该如何申请调整?

多家银行表示,从11月1日后,符合条件的借款人需要主动向银行提出申请,银行审批通过后才能进行调整。借款人可通过手机银行、贷款经办行等提出申请。

工行明确表示,将不晚于11月15日开始受理重定价周期调整申请,客户可通过手机银行“贷款-房贷重定价周期调整”栏目申请调整重定价周期。审核通过后,新的重定价周期即日生效。

(新华社北京11月2日电)

农旅融合「好风景」 金秋稻田文化节



近日,浙江省杭州市临安区锦北街道举办稻田文化系列活动。活动以“稻梦锦北 趣享丰收”为主题,通过稻田音乐会、稻田集市、稻田露营、农事体验等项目,丰富乡村旅游业态,助力乡村振兴。

图为空中俯瞰锦北街道龙马村的秋日稻田美景(11月2日摄,无人机照片)
新华社记者 徐昱 摄

(上接第一版)

今年61岁的雁石坪镇一村党支部书记曲培告诉记者,以前多玛区只有查木山下的几处传统游牧黑帐篷。帐篷内甚至没有像样的家具,只有土垒起的床基。由于降水少,牧民用水极不方便,冬季甚至要跑到山里找干净的冻泉。

那时青藏公路还只是一条沙土路,每隔几天才能看到一两辆汽车。到了1985年后,沙土路升级为沥青路,路况得到改善。随着交通的便利,多玛区的外地人也逐渐增多。

“不知道是哪户人家先开的头,在1990年,区上出现了第一户由砖土木材建成的土屋。”曲培说。

有了开先河的人,加上公路畅通木材运输方便,不到两年,多玛区就完全没有了帐篷的踪迹。

繁华:从信息闭塞到物交通畅

有了土屋,镇上的各类旅店、商铺也多了起来,1991年雁石坪镇有了第一家餐馆。此后,日用品店、餐馆、百货铺,以及汽车维修店、果蔬店……各类商铺如雨后春笋涌现。

到了1996年在多玛区经营商铺的已经达到十几户,选择在这里休憩的游客也渐渐多了起来。1998年多玛区通上了广播电视,农牧民群众通过电视了解外面的世界。

2002年4月16日,多玛区正式改为

雁石坪镇。那天,雁石坪镇举行了一场盛大的庆祝典礼,曲培有幸作为舞蹈演员上台表演。“时至今日,我仍然清晰地记得当时内心的喜悦。”曲培说。

辞别曲培后,记者漫步在雁石坪镇上,街区繁华热闹,商铺齐全,走进任意一家商店,货架上的商品琳琅满目。

在雁石坪镇政府门口,有一家名为百姓综合超市的商铺,据雁石坪镇党委书记达瓦介绍,这家超市已经开了21年。

那是一处占地大约130平方米的小型超市,麻雀虽小五脏俱全,从日用百货到果蔬零食一应俱全。2005年,超市老板赵国宏辞别老家甘肃天水的家人,从格尔木坐上一辆开往拉萨的货车来到了雁石坪镇。

那时的雁石坪镇刚成立不久,但镇上已经有30多家商户。看着这车流如水的小镇,赵国宏决定留下来。于是,同年便在雁石坪镇政府门口开了百货店,生意越做越好。

希望:从闭塞之地到特色小镇

“当时镇上还没通电,照明设施通常就是煤油灯和太阳能光板,取暖就只能烧牛粪。”提起取暖设施,赵国宏脸上闪过一丝欣慰。

刚来那年的冬天,赵国宏由于经验不足,没有做好充足的牛粪储备,无法取暖,还是经常光顾超市的当地群众发现他家的牛粪已经烧完,主动送给他两大袋牛粪烧火取暖。

此后,陆陆续续有不少群众会在光顾店面的同时,带来一些牛粪、煤炭和刚煮过的牛羊肉送给赵国宏,让他感动不已。所以即便条件再恶劣,即便亲朋好友都劝他到更宜居的安多县谋生,他也不曾动摇。

“事实证明,我的选择没有错。”正如赵国宏所说,2015年5月8日,西藏自治区特色小镇政策颁布,那曲市安多县雁石坪镇赫然在列。2016年6月1日,西藏自治区政府规划投资7.39亿元,打造集自然、人文、观光、度假、商业、产业为一体的雁石坪特色小镇。

现在,雁石坪镇的发展状况越来越好,交通日益便捷,生意也随之兴旺。赵国宏以前一年只需进两次货,而现在一个月就需要进几次货。更令人欣喜的是,2022年初,大电网接入雁石坪镇,彻底结束了雁石坪镇不通电的历史。

“现在即使没有牛粪和煤炭,也能实现取暖自由。雁石坪的‘夏天’,再也不会轻易被寒风吹跑了!”赵国宏笑着说。

如今,雁石坪镇已然发生了翻天覆地的变化。整洁的马路边屹立着一排排两层的水泥楼房,餐馆、小卖铺、超市、合作社、宾馆、维修铺……样样俱全。

高大整齐的电线杆默默地代替喧闹的柴油发电机,守护着静谧的夜色,于是人们终于听见了布曲河水在夜色中流动的声响。

雁石坪镇的变化之大不禁让人感慨万千,但正如一位作家所说,没有什么是一成不变的,如果有那就是变化。

(记者 德吉央宗 彭婧 张多钧 张晓明 黄志武 薛莹 吴占云 索朗多拉)

生态与人文和谐发展的典范

记者手记

在雁石坪镇,在当地群众的讲述中,记者仿佛穿越时空,见证了从荒凉帐篷到繁华小镇的巨变。驱车穿越冻土与翠绿交织的青藏高原,抵达这片海拔4721米的土地,映入眼帘的是一排排整齐的水泥楼房和琳琅满目的商铺。

底结束了雁石坪镇不通电的历史。

“现在即使没有牛粪和煤炭,也能实现取暖自由。雁石坪的‘夏天’,再也不会轻易被寒风吹跑了!”赵国宏笑着说。

如今,雁石坪镇已然发生了翻天覆地的变化。整洁的马路边屹立着一排排两层的水泥楼房,餐馆、小卖铺、超市、合作社、宾馆、维修铺……样样俱全。

高大整齐的电线杆默默地代替喧闹的柴油发电机,守护着静谧的夜色,于是人们终于听见了布曲河水在夜色中流动的声响。

雁石坪镇的变化之大不禁让人感慨万千,但正如一位作家所说,没有什么是一成不变的,如果有那就是变化。

(记者 德吉央宗 彭婧 张多钧 张晓明 黄志武 薛莹 吴占云 索朗多拉)

中国航天员乘组完成在轨交接 神十八航天员11月4日将返回地球

新华社酒泉电(李国利 邓孟)记者1日从中国载人航天工程办公室了解到,11月1日,神舟十八号、神舟十九号航天员乘组进行交接仪式,两个乘组移交了中国空间站的钥匙。

截至目前,神舟十八号航天员乘组已完成全部既定任务,将于11月4日乘坐神舟十八号载人飞船返回东风着陆场。目前,着陆场及各参试系统正在紧锣密鼓做好迎接航天员回家的各项准备。

全国市场监管部门推行服务型执法

新华社北京电(记者 赵文君)记者1日从市场监管总局了解到,近日市场监管总局印发《关于牢固树立监管为民理念 推行服务型执法的指导意见》和《市场监管执法行为规范》。指导意见提出在全国市场监管部门推行服务型执法。行为规范对执法不严格、不规范、不公正、不文明行为亮出“红牌”。

市场监管总局执法稽查局局长长况旭表示,这些举措旨在将服务贯穿于监管执法全过程、各环节,科学引导企业依法合规经营。

近年来出现了一些机械执法、趋利执法、粗暴执法等问题,其根源是在执法理念上出现了偏差。《关于牢固树立监管为民理念 推行服务型执法的指导意见》推行服务型执法,通过构建“预防为主、轻微免罚、重违严惩、过罚相当、事后再访”的执法模式,将“服务贯穿执法全过程、各环节,做到惩戒结合、

宽严相济,推动裁量统一、过罚相当,进一步统筹执法力度和温度,让执法兼顾法、理、情,更好实现政治效果、法律效果、社会效果的有机统一。

针对个别案件查办中暴露出来的执法不规范、裁量不统一等问题,《市场监管执法行为规范》全面规定了市场监管执法人员在开展执法活动时的作风纪律、仪容举止、执法用语与案件办理等基本要求,结合不同执法场景,细化执法要求,针对性地设置执法用语与案件办理规范,有效约束、指引执法行为。其中特别提出执法行为“八个严禁、十个不得”,要求坚决杜绝随意执法、选择执法、趋利执法、机械执法、简单执法、消极执法、粗暴执法、钓鱼执法等问题发生。要求执法人员紧绷纪律之弦,强化刚性约束,严明工作纪律,保障执法公正、纪律严明。