

存量房贷利率的动态调整机制来了,你的房贷将有何变化

新华社记者 任军 吴雨

近年来,新老房贷利差不断拉大,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?

想解决新老房贷利差拉大问题,首先要弄清楚导致利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幅度时,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,与全国新发放房贷平均利率,以及当季5年期以上LPR的均值。

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、贷款经办行等提出调整申请。

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)

国务院2024年度省级政府安全生产和消防工作考核巡查正式启动

新华社北京11月1日电(记者周圆、王聿昊)记者11月1日从应急管理部获悉,国务院2024年度省级政府安全生产和消防工作考核巡查日前正式启动。22个考核巡查组陆续进驻31个省级政府和新疆生产建设兵团,对2024年度安全生产和

消防工作开展考核巡查。

据悉,此次考核巡查自11月初开始,到11月底结束。考核巡查工作突出问题导向,聚焦安全生产治本攻坚三年行动、城镇燃气安全专项整治、电动自行车安全隐患全链条整治等11项重点工作开展情况,

以及重大事故隐患和群众身边的隐患排查整治情况等,同时做好专家指导服务,强化督导问效和闭环管理。

22个考核巡查组由国务院安委会有关成员单位负责同志带队,将综合运用专题座谈、调阅材料、个别谈话、走访问询等方式开展工作,对

有关企业单位和场所开展明查暗访。进驻期间,各考核巡查组将通过设立举报电话、电子邮箱和信访邮箱等方式接收群众举报,查处群众身边的安全生产和消防安全重大问题隐患,对典型重大问题,将提级督办并移交属地倒查责任。

秋意浓

深秋时节,各地秋色浓郁,宛若画卷。

图为11月2日,在山东省临沂市郯城县郯城街道,人们在银杏树下拍照。

(新华社发)



我市全面推进箱体“三入三化”工作确保“还路于民”

(上接第一版)今年9月,我市全面开展市区各类箱体入院、入绿、入地和隐蔽化、小型化、景观化“三入三化”工作,“三入三化”是美化净化拉萨城市环境、提升城市品质的重要举措,箱体“三入三化”工作点多面广,按照先19条路、后全城关区的顺序和“一个全部、四个一律”原则,优先入院,其次入绿,再次迁

移,同时做到隐蔽化、小型化、景观化。通过前期对19条路段摸排调研和箱体迁移点位现场确认,19条路段共涉及各类箱体912个,按照“一个全部、四个一律”工作原则,需入绿287个、入院99个、拆除25个、就地美化473个、靠墙迁移23个、合并5个。目前,我市箱体“三入三化”工作已全面启动,并取得阶

段性成效。

市城市管理局市政科科长于皓说:“为全面净化城市形态,整治各类强弱电箱体,挤占人行道、盲道等问题,提升城市的整体形象和品质,落实‘还路于民’的要求,拉萨市城市管理局按照市委、市政府的总体部署,全面开展箱体入院、入绿、入地和隐蔽化、小型化、景观化工

作。目前已组织国网拉萨供电公司、三大运营商、广电、交警等部门对19条市政道路进行了全面的摸底排查,并针对箱体的现场情况制定入院入绿入地的方案。下一步,我们将严格按照市委、市政府的要求,继续统筹推进箱体‘三入三化’工作,确保今年年底前取得明显成效。”

新华社北京10月29日电《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出:“建立新污染物协同治理和环境风险管控体系”。这对深化相关领域改革、深入推进新污染物协同治理和环境风险管控提出了明确要求。

新污染物是指在环境和自然生态系统中可检测出来的,即使以低剂量进入也能够给人体健康和环境安全带来较大风险和隐患的一类化学物质的统称。国内外广泛关注的新污染物主要包括国际公约管控的持久性有机污染物、内分泌干扰物、抗生素、微塑料等,一般具有危害比较严重、风险比较隐蔽、环境持久性、来源广泛性、治理复杂性等特征。

以习近平同志为核心的党中央高度重视新污染物治理工作,党的二十大报告明确要求开展新污染物治理。习近平总书记在2023年7月召开的全国生态环境保护大会上强调,要持续推进新污染物协同治理和环境风险管控。近年来,我国新污染物治理工作扎实推进,积极推动相关法规标准体系建设,建立健全工作推进机制,组织开展环境风险摸底调查,强化环境风险源头管控,多种形式开展宣传教育,严密防控与人民群众健康安全密切相关的突出环境风险,各项工作取得积极成效。

新污染物治理和环境风险防控工作具有长期性、复杂性、艰巨性,现有的工作基础仍较薄弱。主要是新污染物治理机制亟待加强,相关制度还不够健全;环境风险底数尚未全面掌握,亟须系统开展环境风险评估;科技支撑有待进一步强化,需要从国家层面强化研发布局;法治保障体系需要加快构建,以便为有效管控新污染物环境风险提供保障。

推进新污染物协同治理和环境风险管控,必须坚持人民至上、问题导向、改革创新、共治共享,着力推动实现“五个转变”:从总量和质量管理向环境风险管理转变,从末端治理向全生命周期管理转变,从粗放式决策管理向精细化优先管理转变,从单一治理向协同治理转变,从污染防治向构建生命共同体转变。落实党中央决策部署,需要重点抓好以下工作。

第一,健全新污染物治理管理体系。依托现有机构力量,在国家和区域流域层面建立“1+7”个新污染物治理技术中心,统筹开展新污染物环境调查、危害识别和风险评估,制定并组织实施新污染物全生命周期环境风险管控政策。对新化学物质和优先控制新污染物实施环境管理登记,做到“应管尽管”,积极承担有关国际公约履约工作。强化省负总责、市县落实的地方管理体系。

第二,推进新污染物治理法治建设。出台有毒有害化学物质环境风险管理法规,建立禁止、限制、限排等全生命周期新污染物环境风险管理制度体系,健全新污染物环境风险评估制度、风险管控制度以及新化学物质环境管理登记制度等,明确各法律主体的法定职责,加强各领域各环节政策衔接。加大执法检查力度,推动新污染物相关法律法规落实落地。

第三,完善新污染物治理支撑保障。加快实施新污染物治理科技专项,集中解决新污染物环境风险评估与管控领域面临的“卡脖子”科技难题。完善新污染物环境风险评估与管控技术体系。实施全国新污染物生态毒理和健康毒理数据集成专项工程,开展全国新污染物环境信息调查和环境监测能力建设专项行动,建设国家新污染物环境风险评估与管控信息系统,构建国家新污染物计算毒理和暴露预测大数据平台。

第四,聚力落实新污染物治理重点任务。持续推进新污染物治理行动,着力破解新污染物治理难题。对我国在产在用的数万种化学物质系统开展环境调查监测、生态毒性和健康毒性识别、环境风险筛查和评估。精准锚定应当重点管控的新污染物,开展管控措施的经济社会影响评估,科学制定全生命周期的环境风险管控措施。

2024年国家医保谈判结果预计11月底发布

记者2日从国家医保局获悉,2024年国家医保药品目录调整现场谈判已于近日顺利结束,“扩容”后的新版医保药品目录预计于11月底对外发布,明年1月1日起正式实施。

国家医保局医药服务管理司相关负责人告诉记者,从10月27日到30日中午,国家医保局组织25名来自全国各个省份医保部门的谈判专家与相关药品企业开展了现场谈判和竞价,共涉及127家企业、162种药品,其中医保目录外药品117种,医保目录内谈判续约药品45种。

参加今年谈判的企业既有诺华、赛诺非等外资企业,也有恒瑞、

信达等内资企业;既有罗氏、强生这样的大型跨国公司,也有康方、云顶新耀这样的新兴生物医药企业;既有华润等国有企业,也有齐鲁、扬子江等民营企业。

近期,国家医保局查处了哈尔滨4家药店和无锡虹桥医院的欺诈骗保案件,参与违法犯罪的不仅有医院和药店的老板、医务人员,甚至还有医患合谋的情况。

国家医保局相关负责人表示,欺诈骗保危害医保基金安全,呼吁广大群众自觉抵制并协助打击欺诈骗保行为,让有限的医保基金发挥最大的保障功效。

(据新华社北京11月2日电)

(上接第一版)实行凡是与村民切身利益相关的重大事项,都由村民代表会议讨论决定。村组成立村务、财务监督小组,每季度开展1次监督;不断完善村组“三务”公开,每月实时更新党务、村务、财务情况。狠抓法治教育、德治教育宣传活动,通过举办讲座、观看红色电影等形式向村民普及法律知识、激发群众爱国热情;在广泛听取各方意见的基础上,制定完善村规民约40余条,明确村民行为规范,引导村民自觉遵守;扎实推进文明道德创建,使

用村集体经济收入2万元用于表彰道德模范、文明家庭、民族团结先进个人,使用村集体经济收入1.5万元慰问新入大学学生和西藏班学生,色甫村广大农牧民群众的获得感、幸福感进一步提升。

基层治理是经济发展的基础,经济发展为基层治理提供了更加广阔的支撑。近两年,在色甫村“两委”的大力带动下,色甫村走出了基层治理与经济发展齐头并进的新路子,描绘了新时代乡村振兴的新图景。

拉萨市藏语文社会用字举报通道公示

为有效监督拉萨市藏语文社会用字情况,及时整治不规范藏语文社会用字现象,现将拉萨市藏语文工作委员会办公室(市编译局)藏语文社会用字举报通道公示如下,望广大群众积极提供相关线索。

电话举报 0891-6381466、18008902636

邮件举报 邮箱地址:1602682635@qq.com

信函举报通信地址:拉萨市江苏大道69号

拉萨市藏语委办(编译局)藏语言文字科 邮编:850000

拉萨市藏语委办(编译局)

2024年9月7日

拉萨日报广告独家代理

互惠双赢 携手合作
共创美好未来

广告热线:0891-6339945/6339818

点燃激情 飞扬梦想

数字传媒

诚聘 广告业务精英

待遇:底薪+提成+“五险一金”

熟悉拉萨广告市场,具有较强的沟通能力。

应聘热线:18328383877(程女士)