

存量房贷利率的动态调整机制来了,你的房贷将有何变化

开放自信的中国 让世界更亲近

近年来,新老房贷利率不断拉大,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?又将给借款人带来哪些影响?

想解决新老房贷利率拉大问题,首先要弄清楚导致利率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

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。

新华社记者 任军 吴雨 (新华社北京11月2日电)

芬兰总统斯图布近日在接受采访时,对中国将芬兰列入试行免签政策国家发出了“三连谢”,并表示芬兰企业界人士对此尤感振奋。来中国更便捷,对企业来说意味着更多发展机遇、更优发展前景,对游客来说是五千年文明、千万里美景的约会。世界在中国发出的真诚邀约中看到了中国的自信,感受到了中国持续扩大对外开放的诚意和决心。

为进一步便利中外人员往来,中方日前决定扩大免签国家范围,自11月8日起对斯洛伐克、挪威、芬兰、丹麦、冰岛、安道尔、摩纳哥、列支敦士登、韩国持普通护照人员试行免签政策。这是中国扩大免签“朋友圈”的最新一轮举措。一段时间以来,扩大免签国家范围等一系列便利来华人员措施的实施,成为掀起外国人来华热潮的重要动力。据统计,今年三季度,中国各口岸入境外国人达818.6万人次,同比上升48.8%。其中,通过免签入境488.5万人次,同比上升78.6%。

免签是第一步,背后是“中国欢迎你”的待客之道。免签证预约、免采部分申请人指纹、签证费减免等利好政策,以及更加快捷的口岸服务,让“中国行”更加令人心动。北京推出了《境外初次来京人员城市服务指南》,系统提供各类生活服务信息;上海在出租车和地铁站配备外卡支付设备;成都、西安等8个城市正试点便利来华人员支付的新举措;几大电信运营商在主要城市机场口岸新增多个服务网点,方便外籍人员入境办理手机号码……这些便利措施不断提升外国人在华旅游生活工作的舒适度。

花径缘客扫,国门为友开。吸引各国游客的不仅有中国独特的自然风光、人文景观,还有几千年文明积淀的物质和精神富矿。行走在阿尔卑斯山的背包客折服于

黄山奇松、怪石和云海打造的东方仙境;为凡尔赛宫自豪的法国人惊叹于故宫的宏伟和壮观;在埃及金字塔下流连忘返的历史爱好者也被兵马俑的“古老微笑”深深打动……不同文化对美的定义和表现方式各异,但人类对美的感知和欣赏是共通的。对博大灿烂的中华文明的审美体验,拉近了外国客人们与中国的心灵距离。

社交媒体的普及让中国游热潮一浪更比一浪高。相比那些闻名遐迩的名胜古迹和山川湖泊,街头巷尾的烟火气和不时而遇也是旅途重要的乐趣之源。从日本小哥在上海品尝灌汤包的沉醉表情,到欧洲夫妇在北京晨曦中朝向太极拳手的“注目礼”,无不体现着外国游客对中国文化的浓厚兴趣和敬意。这些视频画面广泛传播,吸引着更多外国游客来探寻这个东方古国的魅力。

中国的免签政策和便利化措施得到了国际社会的广泛欢迎。法国外长科隆纳表示,相关举措将有力促进中法两国人员往来和人文交流。德国《商报》报道说,这将向德国企业界释放明确的积极信号。西班牙《国家报》网站报道指出,近段时间,中国在促进旅游业、经济和人员交流的同时,显示出更大程度的开放诚意。

中国不断扩大免签政策范围等一系列便利化措施,展现了中国作为一个大国的自信和开放姿态,让世界更加亲近中国,也让中国更紧密地携手世界。随着相关政策的不断深入实施,更多外国朋友来到中国感知“更开放中国”,体验“更美好中国”,传递“第一手中国”,中国与世界联系的纽带将越拉越紧,共同谱写更多热气腾腾的人文交流佳话,创造更多活力满满的互利合作机遇。

新华社记者 李蓉 (新华社北京11月2日电)



11月2日,法国守望者飞行表演队在进行飞行展示。当日,2024中国航空产业大会暨南昌飞行大会在江西南昌开幕。本届飞行大会包含飞行表演、民用航空展、航空航天科普展等多项内容。大会将持续至11月4日。

新华社记者 隋尚君 摄

医保药品追溯码首次“亮剑”直指假药回流药

假药、回流药,不仅危害医保基金安全,更影响广大患者用药安全和身体健康。国家医保局11月2日发声显示,监管部门对假药、回流药的发现、查处能力有了重大突破。

11月2日中午,国家医保局发布公告,首次通过药品追溯码对假药、回流药“亮剑”。公告显示,通过对各地上传的药品追溯码开展分析,发现11个省份46家医药机构疑似存在复方阿胶浆的药品串换、回流药、假药等线索情况,要求相关医保部门进行核查,11月20日前向国家医保局上报核查结果。

这是国家医保局今年4月开展医保药品耗材追溯码信息采集试点工作以来,第一次面向全社会公开核查涉嫌药品重大违法行为线索。

“一药一码”,让假药、回流药“无处藏身”——

药品追溯码一般以条形码或二维码形式,印制在药品和医用耗材

的最小包装盒上,是出厂时就被赋予的唯一身份标签。

“药品追溯码就是药品的唯一‘电子身份证’。”国家医保局大数据中心编码标准处处长曹文博说,“就像一组身份证号只能对应一个人,一条药品追溯码只能对应一盒药。”

陕西省榆林市医保基金安全防控中心主任韩海军介绍,如果在药品流通过程中,通过扫码仪器发现一组药品追溯码重复出现,就存在假药、回流药以及药品被串换销售的可能。同时,通过追溯码,相关部门还可实时动态查看药品耗材生产、配送、零售各个环节信息。

此次国家医保局公告提及的46家医药机构,就存在药品追溯码重复的情况,重复情况大于等于3次,且均发生医保基金结算。国家医保局有关负责人表示,其背后暗藏的,可能是波及多个省份的重大药品违法行为为线索。

迅速推开,已覆盖全国超六成定点医疗机构——

在福建省厦门市,已实现全市1500余家定点零售药店药品追溯采集100%全覆盖;在陕西省榆林市,截至6月10日追溯码管控系统共拦截同一药品再次支付14057次,涉及费用126.29万元……目前,全国多地已推开追溯码使用。

国家医保局最新数据显示,截至10月28日,全国已归集药品耗材追溯码数据31.27亿条,涉及29.68万家定点医疗机构,49.72万家定点零售药店。

“这意味着我国超60%的定点医疗机构和超99%的定点零售药店启动了追溯码的采集工作。”曹文博说,预计今年底在全国范围内全面展开追溯码的扫码入库工作。

“码”上监管,守护百姓用药安全——

记者了解到,已有部分药品可

以通过手机扫描追溯码,获取药品相关信息。国家医保局有关负责人表示,随着追溯码进一步推开使用,患者购药时可以通过其了解更多药品“由谁生产、销售到哪、是否被二次销售过”等“前世今生”信息。

据悉,除了11月2日的公告外,国家医保局还将陆续发布有关医保药品重复追溯码的相关信息。国家医保局有关负责人提示,消费者可以保存一些药盒,如果发现国家医保局发布的相关信息涉及自己所购药品,可以凭借包含追溯码的药盒以及发票进行维权。

“让每一盒药都留下‘数字足迹’,药品追溯码赋能医保基金监管,更好适应了新质生产力发展要求。”这位负责人提醒,消费者切勿听信蛊惑,把医保药品拿去卖钱;相关从业人员也要警醒,切勿倒卖假药、劣药、回流药。

新华社记者 徐鹏航 (新华社北京11月2日电)

文明丽水 公益广告

弘扬家庭美德 共建美好丽水



传家利

齐家美以孝 立世贵以和

社会主义核心价值观 富民文和自平公法爱敬诚友 强主明谐由等正治国业信善

丽水市文明办 宣

