

存量房贷利率的动态调整机制来了

你的房贷将有何变化?

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或贷款经办机构查询。

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发布的数据,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、贷款经办机构等提出调整申请。

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。

据新华社



11月,一批新规开始施行,惠及社会生活方方面面。铁路客运全面推广电子发票,差旅报销更加便利;电动自行车加强准入认证,交通参与者更有安全保障;依法加强突发事件应急管理,预防和减少突发事件发生……一起来盘点。

铁路客运全面推广使用电子发票

国家税务总局、财政部、国铁集团发布公告,自11月1日起,铁路客运领域推广使用电子发票(铁路电子客票),旅客不再需要打印铁路车票(纸质报销凭证)。

旅客在行程结束或支付退票、改签费用后,可通过铁路12306网站和移动客户端如实取得电子发票(铁路电子客票)并进行查询、下载和打印。单位可基于电子发票(铁路电子客票)开展无纸化报销、入账、归档、存储等业务。

为方便旅客和单位,铁路客运设置

了“纸电并行”过渡期,过渡期截至2025年9月30日。

加强电动自行车产品准入和行业规范管理

市场监管总局、工信部、公安部和国家消防救援局发布公告,11月1日起,对新提出认证委托的电动自行车,应符合相关强制性国家标准及修改单要求。经过认证并标注认证标志后,方可出厂、销售、进口或者在其他经营活动中使用。

各地市场监管部门将督促电动自行车生产销售单位全面落实质量安全主体责任,在生产、流通环节加强电动自行车产品质量监督检查。

各地公安机关交管部门将强化电动自行车登记上牌管理,严格核验销售发票、产品合格证和强制性产品认证证书等。

强化化妆品质量监督管理

国家药监局发布的《化妆品检查管理办法》自11月1日起施行。

办法明确,检查机构应当建立并执行检查工作管理制度和标准程序,持续改进化妆品检查工作,保证检查质量。

检查发现化妆品造成人体伤害或者有证据证明可能危害人体健康的,检查人员应当立即报告派出检查单位,并报告被检查对象所在地药品监督管理部门。被检查对象所在地药品监督管理部门应当依法对涉及的产品采取责令暂停生产、经营的紧急控制措施。

电子政务电子认证服务机构应完善保密制度

国家密码管理局发布的《电子政务电子认证服务管理办法》自11月1日起施行。

办法明确,从事电子政务电子认证服务的机构,应当经国家密码管理局认定,依法取得电子政务电子认证服务机构资质。

电子政务电子认证服务机构应当建立完善的保密制度,对其在工作中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私承担保密义务,采取相应的技术措施和其他必要措施保护有关信息和数据安全。

依法加强突发事件应急管理

十四届全国人大常委会第十次会议通过新修订的突发事件应对法,自11月1日起施行。

修订后的突发事件应对法完善突发事件应对管理与指挥体制,明确各方责任。在完善应急保障制度方面,明确建立健全应急物资储备保障制度,建立健全应急运输保障、能源应急保障等体系;要求进入预警期后,对重要商品和服务市场情况加强监测,并与价格法等有关法律作了衔接规定。支持、引导红十字会、慈善组织以及志愿服务组织、志愿者等社会力量参与应对突发事件。

完善备案审查工作制度体系

国务院公布的《法规规章备案审查条例》自11月1日起施行。

条例扩大备案范围,将浦东新区法规、海南自由贸易港法规、法律规定的机构制定的规章纳入备案范围,明确其报备主体。将是否符合党中央、国务院的重大决策部署和国家重大改革方向,规章规定的措施是否符合立法目的和实际情况,增加为审查事项。

新华社