

存量房贷利率迎来动态调整机制 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。

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。据新华社北京11月2日电

第三轮第三批中央生态环保督察约谈问责领导干部43人

新华社北京11月2日电 记者2日从生态环境部获悉,第三轮第三批中央生态环境保护督察全面进入下沉工作阶段。各督察组已收到群众来电、来信举报5865件,受理有效举报4995件,约谈党政领导干部37人,问责党政领导干部6人。

第三轮第三批8个中央生态环境保护督察组于10月18日至20日陆续进驻江苏、安徽、四川、贵州4个省,以及中国石油天然气集团有限公司、中国石油化工集团有限公司、中国中化控股有限责任公司、中国化学工程集团有限公司4家中央企业。截至目前,各督察组全面进入下沉工作阶段。

在下沉工作阶段,各督察组根据前一阶段督察掌握的情况和聚焦的问题线索,深入基层、深入一线、深入现场,对于4个省,重点下沉地市(州)督察了

解推进落实生态环境保护工作情况;对于4家中央企业,重点督察了解其所属有关企业(单位)生态环境守法情况。

截至10月30日20时,各督察组共收到群众来电、来信举报5865件,受理有效举报4995件,经梳理合并重复举报,累计向被督察对象转办4464件。被督察对象已办结或阶段办结949件,其中立案处罚18家;立案侦查4件;约谈党政领导干部37人,问责党政领导干部6人。

各督察组统筹经济发展、民生保障和生态环境保护,持续推动解决群众反映突出的生态环境问题,及时转办督办,加强抽查核实,开展实地回访并面对面听取人民群众意见。督促被督察对象精准科学依法推进边督边改,以解决具体生态环境问题回应社会关切。

到2027年我国所有县全面建立“教联体”

新华社北京11月1日电 记者从教育部获悉,教育部等十七部门近日联合印发《家校社协同育人“教联体”工作方案》,提出力争到2025年,50%的县建立“教联体”,到2027年所有县全面建立“教联体”。

“教联体”是以中小学生健康快乐成长为目标、以学校为中心、以区域为主体、以资源为纽带,促进家校社有效协同的一种工作方式。

方案明确了“教联体”各主体的职责任务。政府层面,加强对家

校社协同育人工作统筹领导,建立家庭教育指导机构,调动各类社会育人资源。教育部门引导学校发挥主导作用和专业指导优势,强化与家庭、社会沟通协作。学校要做好家庭教育指导服务,听取家长、社会对学校的意见建议,丰富学校课堂和课后服务内容。各相关部门、街道社区、社会资源单位要利用社区家长学校开展家庭教育指导,创造条件为学生提供校外活动与锻炼空间、假期管护场所,结合自身资源特点,为开展教育实践活动创造有利条件。

新版医保药品目录明年起正式实施

据新华社北京11月2日电 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。

6年来,医保谈判新增药品协议期内销售近5000亿元,医保基金支出超3400亿元。同时,通过集采推动高质量仿制药替代,腾挪出支持创新药品的空间,初步匡算,近年来国家推行的药品耗材集中带量采购为新药耗、新技术的准入以及医疗服务价格调整创造了近5000亿元的医保基金空间。

“首船”液化天然气保供京津冀

11月2日,“艾伦”号LNG船在国家管网天津LNG接收站完成液化天然气接卸作业,驶离码头(无人机照片)。

当日,“艾伦”号LNG船在国家管网天津LNG接收站(简称“天津LNG”)顺利完成液化天然气接卸作业,成为天津LNG今年冬季保供季接卸的“首船”。该船满载6.86万吨,为京津冀地区提供充足的能源保障,确保群众温暖过冬。新华社发



凝聚改革合力 谱写中国式现代化壮丽篇章

(上接第一版)固根基、扬优势、补短板、强弱项,社会主义制度的显著优势持续巩固,制度竞争力不断提升,我国根本制度、基本制度、重要制度更加完善,科学规范、系统完备、运行有效的制度体系日渐成熟定型。

“这些都不仅是为当下计,更是为国家长治久安谋。”习近平总书记看得长远,想得深邃。

这是理论上的丰富发展——新时代全面深化改革,是在我国改革进入攻坚期和深水区的背景下谋划并推进的,呈现出涉及范围广、触及利益深、攻坚难度大、关联性联动性强等突出特点。

时与势,危与机。学员们表示,习近平总书记引领全党科学把握改革面临的形势与任务,及时总结新鲜经验,不断深化对改革的规律性认识,创造性提出关于全面深化改革的一系列新思想、新观点、新论断,形成了内涵丰富、科学系统的思想体系,把中国特色社会主义改革理论推进到新的高度。

胸中有丘壑,立马振山河。新时代全面深化改革是全方位、深层次、根本性的,取得的成就是历史性、革命性、开创性的,“是我国改革开放历史进程中最壮丽的篇章之一”。

学员们一致认为,新时代全面深化改革为全面建成小康社会、续写“两大奇迹”提供了强大动力和制度保障,也为新征程进一步全面深化改革提供了坚实基础和宝贵经验。有习近平总书记领航掌舵,有习近平新时代中国特色社会主义思想指引,全党全国各族人民对以进一步全面深化改革开辟中国式现代化广阔前景充满必胜信心。

大道如砥,壮阔无垠。“当下是世界百年未有之大变局,这样一个时代,更多孕育的是中华民族复兴的曙光。”习近平总书记在宏阔的时空维度中,指引强国建设、民族复兴的前进方向。从改革,到全面深化改革,再到进一步

全面深化改革,中国共产党领导中国人民信心满怀、步履铿锵地迈向壮美前程。

明确改革方法——“改革是一项系统工程,需要讲求科学方法,处理好方方面面的关系”

开班式上,谈到进一步全面深化改革要“顶层设计和摸着石头过河相结合”,习近平总书记用一个生动比喻回应“摸着石头过河就是保守和胆小”的错误论调。

“熟门熟路的改革,就像在游泳池,标着线,哪儿是浅水区、哪儿是深水区一目了然。到湍急的河里,不得摸着石头过河?并不是说改革开放搞了几十年了,现在什么问题都摸清楚了。如果都摸清楚了还要什么改革呢?”总书记说。

事必有法,然后可成。推进改革,必须“善于运用科学的方法”。

2024年5月23日,企业和专家座谈会上,习近平总书记阐释进一步全面深化改革的方式方法,第一条是“坚持守正创新”。一个多月后,党的二十届三中全会《决定》将“坚持守正创新”明确为进一步全面深化改革必须贯彻的六条重大原则之一。

这次开班式上,习近平总书记再次剖析“坚持守正创新”的深刻内涵:

“守正和创新是辩证统一的,只有守正才能保证创新始终沿着正确方向前进,只有持续创新才能更好地守正。”

学员们认为,守正,就是坚持改革有方向、有原则,坚持党的全面领导、坚持马克思主义、坚持中国特色社会主义、坚持人民民主专政,以促进社会公平正义、增进人民福祉为出发点和落脚点等根本的东西不能有丝毫动摇;创新,就是要以一往无前的胆魄和勇气,顺应时代发展新趋势、实践发展新要求、人民群众新期待,推动改革不断取得新突破。

“始终朝着总目标指引的方向前进,该改的坚决改,不该改的不改。”习近平总书记的重要论断旗帜鲜明、掷地有声。

沿着历史前进的逻辑前进,顺应时代发展的潮流发展。新时代中国共产党人突出经济体制改革这个重点,全面协调推进各方面改革,始终走正道、善于闯新路。

“改革是一项系统工程,需要讲求科学方法,处理好方方面面的关系。”开班式上,习近平总书记用“四对关系”为进一步全面深化改革作出科学的指导。

坚持改革和法治相统一——“以改革之力完善法治,进一步深化法治领域改革”,“更好发挥法治在排除改革阻力、巩固改革成果中的积极作用,善于运用法治思维和法治方式推进改革”。

坚持破和立的辩证统一——“各项改革举措都要充分论证、精心设计,深入开展风险评估,把握好时度效”,“该立的积极主动立起来,该破的在立的基础上及时破,在破立统一中实现改革蹄疾步稳”。

坚持改革和开放相统一——“改革越深入,对开放的水平要求就越高;开放水平越高,对改革的促进作用就越大”。

处理好部署和落实的关系——“防止重文件制定、轻督促落实等现象,防止‘沙滩流水不到头’”,“建立健全责任明晰、链条完整、环环相扣的工作机制,强化跟踪问效,推动改革举措落实落细落到位”。

改革,既要尽力而为,也要量力而行。习近平总书记强调,“要有耐心,有历史的耐心”。

一位来自西部地区的学员表示,改革必须坚持稳中求进、循序渐进,更加注重系统集成,更加注重突出重点,更加注重改革实效。归根到底,是要一切从实际出发,将改革的力度与发展的速度、社会可承受的程度统一起来,推动生产关系和生产力、上层建筑和经济基础、国家治理和社会发展更好相适应,为中国式现代化建

设创造更多改革红利。

研讨班期间,学员们分成16个组深入开展讨论。教室内,大家谈体会、讲认识、谋良策,热烈、坦诚、务实,思想的火花在不断碰撞升华。

大家一致认为,习近平总书记的重要讲话体现认识论,包含方法论,既部署“过河”的任务,又指导解决“桥和船”的问题,具有很强的政治性、理论性、针对性、指导性,必将指引全党把进一步全面深化改革推向前进、引向深入。

汇聚改革合力——“广泛凝聚共识、充分调动一切积极因素,对顺利推进改革十分重要”

进一步全面深化改革,“关键少数”必须担起关键责任、发挥关键作用。

习近平总书记要求领导干部特别是高级领导干部“增强政治责任感、历史使命感”,切实做到“直面矛盾问题不回避,铲除顽瘴痼疾不含糊,应对风险挑战不退缩,奋力打开改革发展新天地”。

以身作则,示范带动;知重负重,唯实唯勤。

校园里,学员楼前的焦裕禄与谷文昌半身塑像遥相呼应,诠释着优秀共产党员的勇毅担当与无私奉献。

“领导干部要真正成为改革路上的领头雁、主心骨,抓好班子、带好队伍、干好业务,精耕细作、稳扎稳打,努力做好基础性改革、前瞻性改革、协调性改革,在新的起点上带领大家向更深水区迈进。”一位来自中央和国家机关的学员说。

“广泛凝聚共识、充分调动一切积极因素,对顺利推进改革十分重要。”

习近平总书记就营造进一步全面深化改革的良好氛围作出专门部署,要求切实做好改革舆论引导工作,加强正面宣传,唱响主

旋律、传递正能量。

总书记要求,加强对全会《决定》提出的一些重大理论观点的研究和阐释,特别是加强面向基层和群众的宣传、解读,及时解疑释惑,回应社会关切,广泛凝聚共识,筑牢全党全社会齐抓改革的思想基础、群众基础。引导干部、群众增强大局意识,正确对待改革中的利益关系调整和个人利害得失。

一位来自宣传思想文化战线的学员深有感触地说,做好进一步全面深化改革新闻舆论工作必须深入基层,走好新时代群众路线,用群众身边的小故事讲好改革的大道理,充分展现改革取得的历史性成就。在关键时刻、重要节点上,要敢于发声、善于发声,为进一步全面深化改革提供强有力舆论支持。

凝聚共识,激发力量;同向而行,同频共振。

人民,始终是我们党改革事业的逻辑起点和价值旨归。

“改革是人民群众自己的事业,要全体人民共同参与,团结一致致攻坚难。”习近平总书记深情地说,“以实绩实效和人民群众满意度检验改革,真正让人民群众在改革中不断增强获得感、幸福感、安全感。”

11月1日下午,研讨班结业。来自不同领域的10位学员代表,分享了各自的学习体会。

“继续深化改革攻坚,努力高质量完成全年经济社会发展目标任务”“进一步调动基层抓改革、促发展的积极性、主动性、创造性,激励干部开拓进取、干事创业”“永葆‘闯’的精神、‘创’的劲头、‘干’的作风,一茬接着一茬干,一棒接着一棒跑”……

不忘来时路,走好前行路。历经思想洗礼、怀揣改革蓝图,从丰收的金秋再出发,广袤的神州大地正在展开新的改革华章。