

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?又将如何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今年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,借款人心态有落差,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(记者高敬)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(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。

神舟十八号载人飞船与空间站组合体成功分离

新华社11月3日电(记者李国利 高玉娟)11月3日16时12分,神舟十八号载人飞船与空间站组合体成功分离。

后续,神舟十八号载人飞船返回舱将在地面指令控制下择机再入返回,在中国空间站出差的航天员叶光富、李聪、李广苏即将踏上回家之旅。

合体状态设置、实验数据整理下传、留轨物资清理转运等撤离前各项工作,与神舟十九号乘组完成了工作交接。

据中国载人航天工程办公室介绍,分离前,神舟十八号航天员乘组在地面人员的配合下,完成了空间站组

东航完成商业飞行国产大飞机C919发动机首次更换

新华社上海11月2日电(记者王辰阳)“发动机试车结束,参数正常,渗漏检查正常!”近日,随着东航首架国产大飞机C919试车各项参数正常,商业飞行国产大飞机C919全球首次更换发动机工作完成。通过此次换发工作,东航进一步检验了国产大飞机维修保障能力,填补了国产大飞机民航维修领域的一项空白。

在飞机维修项目里,飞机的换发工作属于高难度的复杂工作之一,本次更换发动机主要目的是验证国产大

飞机C919换发程序可行性,提升飞机安全性。负责换发工作的东航技术公司从人员资质、文件准备、工装设备、厂房设施、耗材准备等多个方面部署,制定了详细的方案,确保换发工作安全有序推进。

飞机发动机的更换主要分为“拆、装、测”。东航技术公司的机务工程师历经9天时间,完成了发动机更换、变频发电机拆装、功率功能测试等60项例行工作内容和10余项非例行工作,顺利完成了此次换发工作。

4日和5日来赏金星伴月

新华社天津11月3日电(记者周润健)11月4日和5日傍晚,如果天气晴好,我国公众将会欣赏到美丽的金星伴月。

最近一段时间,不少细心的公众在下班或放学的路上抬头时会发现,西南方低空有一颗星星散发着耀眼的光芒。这颗像钻石一般的星星就是“夜空中最亮的星”——金星。

我国古代称金星为“太白”,当其位于太阳的西边时,便会在早上出现在东方的微微晨曦中,被称为“启明星”或“晨星”;当其位于太阳的东边时,便会在傍晚出现在西方的落日余晖中,被称为“长庚星”或“昏星”。

由于亮度极高,金星很容易进入大众的视线,因此“她”在中外各种神话传说中曝光率极高,是不折不扣的“流量明星”。

中国天文学会会员、天津市天文学会理事杨婧介绍,相对于地球,金星属于内行星,从地球上观看,它只在太阳附近运动,我们通常只能在清晨和

傍晚的一段时间内才能看到。月球是地球的卫星,每隔一个农历月的时间就要在天空中运行一圈,所以当月球每次经过金星附近时,月相要么是农历月初的娥眉月,要么就是农历月末的残月,而且二者相伴时的距离远近和位置关系也会有所不同。

近期,金星重新回归傍晚的夜空之中,且随着时间的推移,其地平高度也逐渐升高,可观测时间也越来越长,这也意味着每个月的月球经过金星附近时,都能组成一幅“金星伴娥眉”的画面。本月也不例外,4日和5日傍晚,就是欣赏金星伴月的最好时机。

具体来说,4日是农历初四,日落时月球位于金星的右下方,二者距离稍微有些远。5日是农历初五,傍晚时分,月球位于金星的正左,二者距离更近,也更容易观测,就我国大部分地区来说,这幕“星月童话”可持续1个小时,观测时间比较充裕。夜色中,月光皎洁,金星明亮,相依相伴,赏心悦目。

2024 郑州马拉松赛鸣枪开跑



11月3日,参赛选手从起点出发。当日,2024郑州马拉松赛在郑州市郑东新区如意湖畔鸣枪开跑。比赛设置马拉松、半程马拉松和健康跑等比赛项目,共有近4万人参赛。

新华社记者 郝源 摄

北京「南水」调水量创历史纪录

新华社北京11月2日电

(记者田晨旭 李春宇)记者从北京市水务局了解到,南水北调中线干线北京段工程2023—2024年度调水工作于10月31日24时正式结束。这期间,北京市南水北调干线管理处调水量达到13.45亿立方米,超额2亿立方米完成年度调水任务,创“南水”进京以来年度调水量历史新高。

据了解,南水北调中线干线北京段工程的调水年度是指上一年的11月1日到本年的10月31日。作为承接“南水”进京的唯一通道,干线北京段工程是南水北调工程的“主骨架”“大动脉”,年均调水量约10.5亿立方米。到今年,北京市南水北调干线管理处已连续8年超额完成水利部下达的年度调水任务,累计超额调水7.31亿立方米,为首都的水资源战略安全、水生态修复提升和供水保障体系的进一步完善提供了外调水源保障。

近年来,北京市南水北调干线管理处逐步将空间大数据可视化、视频流媒体服务器应用等技术引入工程输水调度实践,精确、高效地展示和掌控管道压力、输水流量等工程输水调度数据,确保外调水依据规划要求精准输送到位。

自2014年正式通水以来,南水北调中线工程累计向北京市调水量超100亿立方米,直接受益人口超1600万,“南水”已成为北京的主力供水水源。

白鹭集团党委举办宣传骨干业务培训班

本报讯(新乡日报全媒体记者高志勇 通讯员崔利敏 吕政云)为更好地推进企业宣传思想工作,树立“宣传工作也是生产力”的鲜明导向,不断提高宣传工作的吸引力、感召力和实效性,充分调动宣传骨干队伍工作积极性、主动性和创造性,近日,新乡白鹭投资集团有限公司(以下简称白鹭集团)党委举办基层宣传骨干业务培训班。

白鹭集团党委副书记朱学新、辉县市党校副校长王红涛参加本次培训班开班仪式并讲话,开班仪式由白鹭集团总经理助理、党委工作部部长吴贵林主持。本次培训采用“专家授课+参观体验+互动教学”的模式进行。

开班仪式上,朱学新表示,宣传工作具有提升形象、凝聚力量、传递信息的重要作用,提高宣传骨干队伍的素质和能力,对于企业加强宣传思想工作、推动企业发展、牢牢把握舆论宣传主阵地、维护意识形态领域健康稳定具有十分重要的意义。基层宣传骨干要自觉承担起“举旗帜、聚民心、育新人、兴文化、展形象”的使命任务,白鹭集团64年的发展,始终秉持“团结、奋斗、创新、担当”的白鹭精神,集聚了独特优势,积累了宝贵经验。去年以来,公司在科技创新、绿色发展、时尚文化、供应链安全、数字经济、“三品”行动等方面,自我突破、砥砺前行,屡刷发展新速度。朱学新指出,举办这次培训班旨在

通过系统的培训,激发大家在宣传内容和写作技巧上推陈出新、挖掘潜力,不断增强做好宣传工作的责任感和使命感,大力弘扬“劳模精神”“劳动精神”和“工匠精神”,切实为企业健康向上、和谐发展营造良好的舆论氛围。希望大家珍惜这次学习机会,认真听讲,深入思考,努力做到学有所思、学有所悟、学有所得。

王红涛就本次培训提出注意事项。一是要严格遵守政治纪律,增强政治意识。二是要严格遵守教学纪律,端正学习态度。三是要严格遵守组织纪律,牢记党的纪律。四是要严格遵守安全纪律,提高安全防范意识。

本次培训邀请新乡日报社副总编辑王高峰、原《辉县市报》总编辑周希涛进行理论辅导。他们分别以《像穆青一样用笔去讴歌时代与人民》《穆青十访辉县》为题,为宣传骨干深入浅出地阐述了新华社原社长、著名新闻记者穆青的生平事迹,回顾了他60余年的新闻生涯。

王高峰在讲课中说,从风雨如磐的战争年代到蓬勃奋进的建设时期,穆青更加关注时代进步、百姓冷暖,从一名年轻记者到新闻界巨擘,他始终孜孜以求,用一篇篇精品为时代鼓劲加油。60余年的新闻生涯中,穆青始终将最多的笔墨、最深的情感倾注在人民身上,成为我国新闻史上的一座丰碑。百

年党史进程中,穆青描绘着每个时代真正的共产党员形象,而他自己也成为最具代表性的党员标杆。在他的笔下,一个个充盈着英雄气概的人物被社会所知,被人民铭记,在华夏大地上传递着共产党员不泯的精神光芒。从他的文中,一个对人民心怀大爱的记者形象映照而出,“勿忘人民”的穆青精神将与青山同在、与大地共存。

周希涛在讲课中说,纸笔之于穆青,就像宝剑之于侠客。再加上多走、多问、多思考,让他的文章颇具生命力。为深入了解报道对象,从20世纪60年代开始,穆青十访辉县,郑永和、孙刘等模范人物很多感人的细节都是穆青在新闻第一线挖掘出来的。在穆青眼里,要当好记者就不能安于浮在上面,而是需要深入下去。只有抓紧一切时间到第一线,到基层去,到群众中去,才能吸收更多的实践营养,充实自己、丰富自己。穆青曾多次提出“图文并茂、两翼齐飞”的新闻观,要求用文字和摄影“两条腿走路”,改变以往重文字、轻摄影的现象,以视觉画面传递新闻信息。

王高峰、周希涛表示,传承和发扬穆青精神,是新时代宣传工作者的责任与使命。穆青精神不仅仅是一种象征,更是一种行动指南,希望参加培训的宣传骨干能够积极践行穆青精神,努力学习并投身实践,在将穆青精神发扬光大

的同时将其内化为行为规范。

理论授课结束后,宣传骨干一同走进“辉县人民干得好”展览馆和穆青精神教育实践基地,切身感受辉县人民改天换地的光荣历史,郑永和、孙刘等优秀共产党员的感人事迹,以及穆青波澜壮阔、心怀人民的新闻人生。宣传骨干纷纷表示,穆青的精神将永远激励着每个宣传工作者,为党和人民的新闻事业奋斗、创造、献身。

“它凝着乌紫的血痕,断指还在发炎,整个右手肿得老高,这是一双什么样的手……”在拍石头公社旧址,辉县市委党校办公室主任鹿秀春深情并茂地朗诵着《难忘的那双手》,在场的宣传骨干为之震撼,很多人不禁潸然泪下。

在回龙村,宣传骨干与张荣锁同志面对面,张荣锁用朴实无华的语言讲述了自己克服重重困难修筑回龙挂壁公路、发展回龙村的真实经历。宣传骨干认真听,用心记,真切感悟一斧一锤锻造出的“回龙精神”。

为期两天的培训结束后,宣传骨干纷纷表示,回到工作岗位后,将进一步增强责任感和使命感,不断学习新知识、新技能,提升自身的专业素养,将此次培训中的所学所思付诸笔端,现之光影,力争出佳作、创精品,讲好“白鹭故事”,为公司持续向好发展凝聚智慧和力量。



11月2日,郑钦文(右)与萨巴伦卡在比赛后握手致意。当日,在沙特阿拉伯利雅得举行的WTA年终总决赛小组赛,中国选手郑钦文0比2不敌白俄罗斯选手萨巴伦卡。

新华社记者 王海洲 摄

美国增派的轰炸机抵达中东

新华社华盛顿11月2日电 在中东地区局势紧张背景下,美国中央司令部2日宣布,美国增派的B-52轰炸机已抵达该地区。

美国中央司令部在社交媒体上发文说,“来自迈诺特空军基地第五轰炸机联队的B-52战略轰炸机已抵达美国中央司令部责任区”。

美国国防部发言人帕特里克·赖德1日发表声明称,为应对来自伊朗的威胁,美国将向中东地区部署更多

军事力量,包括多架B-52轰炸机、驱逐舰等。“这些军力将于未来数月陆续部署到位,而‘亚伯拉罕·林肯’号航母打击群则准备撤离”。

去年10月新一轮巴以冲突爆发以来,中东地区一直有美国航母存在。“亚伯拉罕·林肯”号航母打击群今年8月部署到中东地区。美国媒体报道说,该航母打击群将于本月中旬撤离中东返回美国,中东地区有可能将有一段时间没有美国航母存在。