

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?又将对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。

(新华社北京11月2日电)

家务时间少了,健身时间多了…… 调查公报折射我国民生新变化

□新华社记者 潘洁 张晓洁

国家统计局10月31日发布第三次全国时间利用调查公报。透过诸多具体数据的增减变化,可以看到大家的时间都去哪儿了,从而更好地了解经济社会发展、民生福祉变迁。

公报数据显示,家务劳动活动的参与者每日平均时间为1小时59分钟,比2018年减少28分钟。

国家统计局社科文司负责人表示,居民家务劳动时间的缩短,反映出我国居民生活方式发生较大变化,生活质量进一步提升。“居民在家务劳动中进一步‘解放双手’。”

洗地机、扫地机器人、智能炒菜机、洗碗机……近年来,不断上新的智能家居产品“飞入寻常百姓家”,给居民干家务带来切实便利。

公报显示,运动健身活动参与者每日平均时间为1小时10分钟,活动参与率为49.6%,比2018年提高18.7个百分点。“居民运动健身活动参与率的提升,反映出居民健身意识增强,生活方式更加健康。”国家统计局社科文司负责人说。

学校操场上,学生们利用“课间一刻钟”跑步、踢球,挥洒汗水;口袋公园里,老年人散步、打太极拳、跳广场

舞的身影多了起来;体育场馆中,上班族利用周末在家门口的运动场所打篮球和羽毛球……越来越多人将体育健身作为生活的一部分,“运动即健康”的理念逐渐深入人心。

记者注意到,同样增多的,还有居民的互联网使用时间。调查结果显示,互联网使用的居民每日平均时间为5小时37分钟,比2018年增加2小时55分钟;互联网使用活动参与率为92.9%,比2018年提高35.9个百分点。

在外卖平台点一份晚餐,在直播间里挑选喜欢的衣服,扫二维码骑上共享单车……从购物、支付、医疗到教育、娱乐、社交,互联网已经融入到人们日常生活的方方面面。

第54次《中国互联网络发展状况统计报告》显示,截至今年6月,我国网民规模近11亿人,互联网普及率达78%,形成了全球最为庞大、生机勃勃的数字社会。

随着互联网的普及应用,越来越多人选择通过电商平台购买商品或服务。动动手指,心仪的商品就能送到家门口,保洁员、维修师等就能上门服务,节省时间成本的同时,也进一步释放了消费潜力。

中国宏观经济研究院社会战略规划研究室副主任关博说,从第三次全国时间利用调查结果可以看出,新技术新应用不仅深刻改变着生产方式,也影响着普通

百姓的生活,减轻了家务劳动时间投入,压缩了就餐、购物所需的交通成本,进一步改善了居民的时间利用效率。

作为国际通行的一项社会调查,时间利用调查通过采集居民在一段特定时间内的活动信息,反映居民在个人生理必需活动、有酬劳动、无酬劳动、个人自由支配活动等各项活动的投入。

国家统计局社科文司负责人介绍,我国于2008年、2018年开展了两次时间利用调查,为健全社会统计调查体系、开展民生福祉分析和国际比较研究等提供了统计数据支撑。第三次全国时间利用调查在调查范围、调查对象、调查内容、调查方式上都基于前两次调查进行了优化。

以调查内容为例。第三次全国时间利用调查将居民一天的活动划分为6个主要活动领域、13个主要活动大类。其中,在13个主要活动大类中有7个大类设置了细分项,活动类别扩展至34个,调查内容更加丰富细化。比如,家务劳动活动大类细分为烧菜做饭、洗衣清扫、饲养宠物、其他家务劳动等类别。

“数据的点滴变化,正是人民生活品质提升的生动缩影。”关博说。

(新华社北京11月1日电)