

存量房贷利率动态调整机制本月起正式实施

新机制下,您的房贷将有何变化?

■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?又将给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一两次。

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

调整前个人住房贷款利率重定价周期最短为1年,调整后可选择3个月、6个月或12个月
重定价周期越短,在LPR下行周期内,借款人可越快速享受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
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

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,借款人可越快速享受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

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

澳门各界表示 『一国两制』事业再创新局 习近平主席重要讲话指引澳门

新华社澳门11月2日电(记者 李寒芳 刘刚)国家主席习近平11月1日下午在人民大会堂会见了新当选并获中央政府任命的澳门特别行政区第六任行政长官岑浩辉。澳门各界及舆论表示,这充分彰显中央对澳门繁荣稳定与发展的坚定支持和深切关怀。澳门各界将以习近平主席的重要讲话为指引,全力支持新一任行政长官和特区政府施政,为澳门“一国两制”事业再创新局展现新作为,作出新贡献。

岑浩辉2日返回澳门后接受媒体采访时表示,在新工作岗位上,他定全力以赴,认真贯彻落实好习近平主席的指示精神;在中央的领导下,有信心和决心带领新一届特区政府全面准确、坚定不移贯彻“一国两制”方针,维护国家的主权、安全和发展利益;团结和带领澳门社会各界,不断提升治理能力和管治水平,大力发展和改善民生,推动经济适度多元发展,更好融入和服务国家发展大局,建设更美好的家园,不负习近平主席和中央以及广大澳门市民的信任和期待。

澳门特区立法会主席高贤贤表示,习近平主席的重要讲话表明中央对澳门的社会发展高度重视。期望第六任行政长官和新一届特区政府,在未来五年不负国家重托,不负居民厚望,团结带领澳门社会凝心聚力,奋发革新,让澳门居民的获得感、幸福感、安全感不断增强,创造更加美好的澳门。

“习近平主席的重要讲话为澳门在新的历史起点上实现更高层次的发展提供了行动指南。”澳区全国人大代表刘艺良表示,相信岑浩辉定能带领澳门同胞继续发扬爱国爱澳的优良传统,推动澳门经济、社会、文化等各方面全面发展,为澳门同胞创造更加美好的生活。

澳门街坊会联合总会会长吴小丽表示,街总同仁将认真学习宣传习近平主席重要讲话精神,全力支持新一任行政长官和特区政府全面准确贯彻“一国两制”方针,坚定落实“爱国者治澳”原则,发挥自身优势特长,积极参与特区社会治理,努力推动社会服务高质量发展,助力澳门更好融入国家发展大局。

澳门中华总商会会长崔世昌表示,深信在中央的大力支持和领导下,岑浩辉将团结澳门各界奋发同行,画出最大同心圆,进一步融入国家发展大局。站在新的起点上,中华总商会将在奋力谱写中国式现代化澳门篇章的生动实践中,更好展现新担当、新作为,为不断开创具有澳门特色的“一国两制”成功实践的新局面作出新贡献。

澳门城市大学副校长叶桂平表示,习近平主席重要讲话充分体现国家对澳门一如既往的厚爱和关心,给澳门社会各界带来鼓舞。期盼新一任行政长官团结带领澳门各界奋发有为,在融入国家发展大局中不断拓展发展新空间、培育发展新动能,不断满足澳门居民对美好生活的期盼。

习近平主席的殷切嘱托和期盼令澳门青年一代倍感振奋,倍受鼓舞。澳门中华新青年协会理事长黄滋才表示,习近平主席的重要讲话表明中央高度重视和关心澳门社会发展,希望新一届特区政府能够进一步深入推进具有澳门特色的“一国两制”实践达到新高度,取得新成就。

澳门城市大学研究生会主席牟俊彬表示,习近平主席的重要讲话是对澳门过去25年成就的肯定,更是对未来发展的指引,让我们澳门青年深感责任重大。我们要积极融入国家发展大局,充分发挥自身优势,推动澳门经济适度多元化发展,同时在各领域贡献自己的青春力量,为澳门的长期繁荣稳定和国家的现代化建设添砖加瓦。

2日出版的《澳门日报》发表社论指出,行政长官作为引领澳门发展的领航员,责任重大。澳门融入中国式现代化,实现自身新的更大的发展,离不开特区政府、社会各界及全体澳门人的共同努力。澳门各界要将自身发展与国家发展相结合,同舟共济、扬帆起航,为强国建设、民族复兴作出更大贡献。

润物无声 为美丽天津增添绿色新动能

(上接第1版)

市生态环境局利用中央大气污染防治资金补助,帮助企业完成技术升级改造,降低污染排放。对于钢铁等重点行业,几乎是全流程帮扶,助力企业顺利通过审核。“十四五”以来,我市累计获得中央大气污染防治资金补助17.3亿元,已支持250多个项目,主要包括燃煤污染控制、工业污染治理、农村清洁取暖运营补贴及能力建设类项目,带动总投资约50亿元,助力我市空气质量改善和企业绿色高质量发展持续提升。

我市创新开展“绿电核减”,绿电碳排放核减为企业带来收益5300余万元,企业购买使用绿电的积极性持续提高,推动能源低碳化效果显著。同时,天津连续9年实现碳排放履约率100%。

十余年努力,今朝成果斐然。七里海野生鸟类增至近260种,我国境内疑似灭绝的彩鹇现身北大港湿地自然保护区;2023年,PM_{2.5}年均浓度41微克/立方米,与2019年相比改善19.6%;2023年,我市国控地表水断面优良比例为60%,达到历史最好水平;中新生态城成为中国政府批复建设的第一个国家绿色发展示范区,我市创建5个国家生态文明建设示范区,5个国家“绿水青山就是金山银山”实践创新基地,形成多种“生态+”转化模式,绿色颜值金色产值相得益彰。

建设美丽天津,建设美丽京津冀,扛起建设美丽中国先行区的责任,华北平原,渤海之滨,绿色发展的新高地正在崛起。

我市首创二手车出口跨境质保服务

(上接第1版)

自2019年成为全国首批开展二手车出口业务的地区以来,我市二手车出口产业发展持续向好。2023年,完成二手车出口2.62万台,出口额达6.85亿美元,同比增长3倍,位列全国第二。今年1至9月,出口二手车3.07万台,出口额约7.8亿美元,同比增长1.3倍。其中,东盟综保区的业务规模约占全市八成。

“此次推出的跨境质保产品不仅能服务天津企业,也可以面向全国。在目前的售后体系基础上,我们将在海外布局更多售后服务网点,给消费者提供更大范围的质保服务。”天津市二手车出口协会秘书长张婷婷表示,近期,协会还将组织开展二手车出口海外展销会,研究出台二手车出口认证检测标准,为我国二手车“出海”保驾护航。

中央生态环保督察 约谈问责领导干部43人

据新华社北京11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。

因空气质量反弹 3省被公开通报

据新华社北京11月2日电 中央生态环境保护督察2日通报典型案例。督察指出,江苏、安徽、四川3省份一些地方大气污染防治工作推进不力,空气质量出现反弹。一些地方违规上马“两高”项目、企业违法排污问题突出,机动车检验违规问题多发频发等。

督察通报指出,江苏省淮安市、宿迁市、徐州市是长三角地区大气污染防治重点城市,2023年细颗粒物(PM_{2.5})浓度出现反弹,优良天数比率同比下降,未完成年度目标任务。安徽省宿州市、淮北市、蚌埠市是长三角地区大气污染防治重点城市,2024年1至9月,三市PM_{2.5}浓度同比分别上升13.9%、8.7%和7.6%。四川省的泸州市、内江市、乐山市2023年空气质量均出现明显反弹,内江市PM_{2.5}浓度同比上升24.6%,乐山市PM_{2.5}浓度连续三年上升。

■新华社记者 徐鹏航

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上,是出厂时就被赋予的唯一身份标签。



11月2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。图为法国守望者飞行表演队在进行飞行展示。 新华社发



在2024南昌飞行大会航空企业展区拍摄的小鹏汇天飞行汽车。 新华社发



游客在2024南昌飞行大会飞机静态展区参观中国商飞C919大型客机。 新华社发

2024年国家医保谈判顺利结束

“扩容”药品目录预计本月底发布

据新华社北京11月2日电(记者 徐鹏航)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。

参加今年谈判的企业既有诺华、赛诺菲等外资企业,也有恒瑞、信达等内资企业;既有罗氏、强生这样的大型跨国公司,也有康方、云顶新耀这样的新兴生物医药企业;既有华润等国有企业,也有齐鲁、扬子江等民营企业。

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采购中,带动总投入超5000亿元的医保基金空间。

11个省份46家医药机构疑似存在回流药、假药等线索情况

医保药品追溯码首次“亮剑”

“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线索。

迅速推开,已覆盖全国超六成定点医院机构——

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码采集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29.68万家定点医院、49.72万家定点零售药店。

“这意味着我国超60%的定点医院机构和超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——

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。 新华社北京11月2日电