

更灵活了!存量房贷利率调整有商有量 已有不少借款人于10月底享受利好

借款人可与银行自主协商 动态调整存量房贷利率

关于存量房贷利率调整,已有不少借款人于10月底享受利好。记者从中国人民银行了解到,截至10月28日,21家全国性银行已完成批量调整,共计5366.7万笔、25.2万亿元存量房贷利率完成下调。另外,各地方人银行也会在10月31日完成批量调整。

银行主动批量调降存量房贷利率固然省事,但非长久之计。中国人民银行明确表示,这可能是银行最后一次批量调整存量房贷利率。从根本上解决新老房贷利差问题,需要进一步深化利率市场化改革。

以后存量房贷利率调整怎么办?

中国人民银行给出了解决思路——自主协商、动态调整。

9月29日,中国人民银行发布公告,明确完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。根据安排,存量房贷利率与全国新发放房贷利率偏离达到一定幅度时,借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率,并协商约定重定价周期。

这破除了不少制度性障碍:房贷利率不再受制于固定的加点幅度,可根据借款人信用、市场供需等因素变化而动态调整;重定价周期不再限定为1年,借款人在利率下行周期可尽早享受较低利率……这样既维护了合同的严肃性,又能更好维护借贷双方合法权益。

偏离高于30个基点时 可向银行提出调整申请

10月31日,多家银行发布公告,进一步细化安排。

首先,触发调整有条件:新老房贷利率的加点幅度偏离高于30个基点。

六家大行均表示,当借款人的房贷利率加点幅度与最新的全国新发放房贷利率平均加点幅度相比,偏离高于30个基点。



存量房贷利率调整变得更灵活了,借贷双方有商有量!

10月31日,工、农、中、建、交、邮储等多家银行发布公告,完善了存量个人住房贷款利率定价机制相关细则。从11月1日起,借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率,重定价周期最短可申请调整为3个月。

时,可向银行提出调整申请。重新约定的加点幅度不低于最新的全国新发放房贷利率平均加点幅度加30个基点,且不低于所在城市目前执行的新发放房贷利率加点下限。

当日,中国人民银行还公布了第三季度全国新发放房贷平均利率,供商业银行和借款人参考。数据显示,2024年第三季度全国新发放个人房贷加权平均利率为3.33%。

不过,由于绝大多数存量房贷利率的加点幅度已于10月底批量调整为减30个基点,

专家预计第四季度绝大多数借款人无需调整加点幅度。

其次,重定价周期可调整:3个月、半年或1年。

重定价周期就是利率跟随定价基准调整的时间间隔。在重定价日,存量房贷会根据已公布的最新一期LPR进行调整。

10月21日,5年期以上LPR下降25个基点至3.6%。部分存量房贷借款人想要缩短重定价周期,尽快享受到这次LPR下降带来的红利。

可自主选择重定价周期 只能调整一次

记者梳理商业银行公告发现,11月1日以后,新发放房贷借款人可以自主选择重定价周期,存量房贷借款人也可与银行协商,重新约定重定价周期。多数银行提供的重定价周期为:3个月、半年、1年。不过,大多数银行规定,重定价周期只能调整一次,不能多次调整。

“在LPR下行周期内,重定价周期越短,借款人可越早享受降息红利。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,如果利率进入上行周期,重定价周期越短对借款人越不利。重定价周期只能调整一次,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。

此外,借款人要主动申请,线上线下均可办理。

不同于银行主动批量调整,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。多家银行都公布了调整渠道,借款人可通过手机银行、贷款经办行等提出调整申请。各行都明确不会收取任何费用。

存量房贷利率调整有商有量,响应了群众期盼,减轻了居民利息负担,更推动我国利率市场化改革坚定向前,更好发挥利率在金融资源配置中的关键作用。

据新华社

新华社北
京10月31日电

国家统计局

10月31日发布
第三次全国时
间利用调查公
报。调查结果
显示,随着我
国数字化、信
息化水平不断
提高,我国居
民时间利用分
配和生产生
活方式发生
了较
大变化,生
活品
质不断提
升。

近年来,
智能家居在生
活中的场景应
用不断升级,
点外卖、找家
政等家庭服务
逐渐得到大
众认可。调查数
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。

百姓消费

方面,调查数据
显示,购买商品
或服务活动的参
与者每日平均
时间为43分钟,
比2018年减少
37分钟;活动参
与率为34.1%,
比2018年提高13
个百分点;在
购买商品或服务
时,使用互联
网的居民比例
为54.7%,比2018
年提高38.1个
百分点。网络购
物、在线生活服
务等对居民的
消费方式产生
深刻影响,居民
生活更加方便快
捷。

近年来,智能手
机、平板电
脑、穿戴设备等
日益普及,逐渐
融入居民日常生
活。调查数
据显示,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。

此外,居民运动
健身活动参
与率有所提升。
调查数据
显示,当前我
国居民运动
健身活动参
与率为49.6%,
比2018年提
高18.7个
百分点,居民
健身意识
不断增强,生
活方式更加
健康。

据了解,第三次全国时间利
用调查的现场调查时间为2024年
5月11日至31日,调查对象为抽中
调查户和该户中6周岁及以上常
住成员,全国共调查3.85万户家
庭、10.7万人。

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。
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,
能够全面、准确
反映居民时间
利用情况和生
产生活变化,
为改善民生福
祉,科学制
定社会民生
政策提供详
实、准
确的统计信息支撑。

时间都去哪了?

10月开展买断式逆回购操作5000亿元

央行新工具落地,对市场有何影响

10月31日,央行官网发布首个买断式逆回购交易公告,当月开展6个月期买断式逆回购操作5000亿元,实现了工具创设后的高效落地。

在每日连续开展7天期逆回购操作的基础上,央行全月净投放中长期资金超6000亿,体现了支持性货币政策立场。10月央行开展买断式逆回购操作5000亿元,当日另一则公告显示国债净买入2000亿元。

体现央行坚持 支持性货币政策立场

虽然单独看中期借贷便利(MLF)单一工具10月缩量了890亿元,但综合多种货币政策工具来看,央行全月净投放中长期流动性超6000亿元,保持了较大的净投放力度。这是在央行每日根据一级交易商需求连续开展7天期逆回购操作的基础上,额外投放的长期资金,有利于保持短、中、长各期限流动性合理充裕,体现央行坚持支持性货币政策立场。专家指出,上述工具投放的流动性在年底和春节前还将继续发挥作用,预计届时资金面将保持平稳无虞。

此次操作期限6个月,可完整跨过春节因素对流动性的影晌。央行此前公告显示,买断式逆回购操作期限不超过1年,可填补现有7天期逆回购、1年期MLF之间的工具空白。业内专家分析,春节前现金投放、缴税等规模都较大,历来有较大的流动性缺口,如

果选择3个月品种,将在1月春节前到期,进一步加大流动性补缺压力。而此次央行开展的6个月期操作将于明年4月下旬到期,可完整跨过春节因素对流动性的影响。

此举可盘活 大量债券资产

多重价位中标,突显流动性投放工具的定位。央行公告称,买断式逆回购采用固定数量、利率招标、多重价位中标。根据这一机制,参与机构在投标时需要根据自身情况选择不同利率投标,最终中标利率就是自己的投标利率。也就是说,每家机构可能有多笔中标,中标利率各不相同,整个操作也没有统一的中标利率。业内专家分析,采用这一机制可以更真实反映机构对资金的需求程度,有效减少机构在利率招标时的“搭便车”行为;同时没有增加新的货币政策工具中标利率,强化7天期逆回购操作利率作为主要政策利率的作用。

买断式逆回购实现债券押品的过户,有助于提升银行间市场的流动性、安全性和国际化水平。央行此次推出的买断式逆回购与此前的质押式逆回购最大区别在于,作为押品的债券不再冻结在资金融入方的债券账户,而是划转到资金融出方的债券账户。业内人士分析,此举可盘活大量债券资产,保障极端情况下的央行资金安全,并带动全市场买断式回购业务发展。

债券过户但不出表,本质上仍是资金业务。据接近央行人士介绍,央行买断式逆回购的会计处理与市场现有买断式回购交易一致,央行资产方增记对一级交易商债权,而不是债券资产。这一点与7天期逆回购以及MLF相同,反映了买断式逆回购本质上仍是资金业务。同时,买断式回购存续期间债券押品的利息将返还一级交易商,避免了票息高低对买断式逆回购操作定价的影响。

据央视