

# 六大行发布公告实行新定价机制 存量房贷利率调整不用等一年

## 房贷利率重定价周期最短可为三个月

10月31日，中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、交通银行、邮储银行六大国有大行发布完善存量个人住房贷款利率定价机制的公告，明确从11月1日起完善存量个人住房贷款利率定价机制。借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率，重定价周期最短可调整为三个月。

据了解，除了国有银行之外，其他商业银行近期也将陆续发布公告，明确新的个人房贷利率定价机制。在商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制以后，中国人民银行将不再统一调整存量房贷利率。

### 从两方面完善定价机制

目前LPR按月发布，新发放房贷以最近的LPR为准，而存量房贷的重定价周期都为一年。如果一年内LPR多次调整，存量房贷利率不能及时随之调整，必须等满一年才能变动，就会造成新老房贷利率差过大。

9月29日，中国人民银行就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜发布公告，主要进行两方面优化。一是允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。央行公告明确，自2024年11月1日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化，加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限(如有)。

二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。根据央行公告，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日，定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

央行有关负责人当时表示，符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时，也可调整重定价周期，使存量房贷利率及时反映定价基准(LPR)的变化，畅通货币政策传导。

### 加点值高于30个基点可申请

根据多家银行公告，此次调整适用于浮动利率定价的商业性个人住房贷款，主要从加点幅度调整和重定价周期调整两个方面进行优化完善。

目前，我国绝大部分房贷利率以LPR为定价基准加点形成。在加点幅度调整方面，多家银行公告显示，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(如有)。

记者注意到，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。昨日发布的2024年第三季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.33%。而10月25日全国统一批量调整后，绝大多数借款人的加点幅度已批量调整为减30个基点，预计第四季度绝大多数借款人无需调整加点幅度。

央行有关负责人此前表示，市场竞争机制可促使商业银行与借款人自主协商、适时调整加点幅度，不需要等到新老房贷利率差积累较大后再由商业银行进行批量调整，能够渐进有序缓释矛盾，并维护合同严肃性。

### 重定价周期只能调整一次

在重新定价周期调整方面，根据公告，贷款人可以随时向银行提出将重定价周期调整为三个月或六个月，当然还可以保持为一年。需要注意的是，在整个还款周期里，房贷利率重定价周期只能调整一次。这也意味着，如果贷款人认为未来贷款利率将下行，那么将房贷利率重定价周期调整为三个月，就可能更早地享受到贷款市场报价利率(LPR)下调带来的优惠；如果贷款人认为未来贷款利率将上涨，那么将房贷利率重定价周期保持为一年，自己的房贷利率跟随贷款市场报价利率(LPR)上涨就可能更晚一些。

有关专家表示，房贷合同期限普遍较长，部分期限达到30年，从整个贷款周期看，重定价周期长短对借款人的影响是中性的。在LPR下行周期内，重定价周期越短，借款人可早享受降息红利。如果政策利率和LPR进入上行通道，在利率上行周期内，重定价周期越短，借款人也会以更快速度适用较高的利率，更早承受加息负担，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，用好这一次选择的权利。

### 各行受理周期调整时间不一

根据各家银行公告，客户可于11月1日(含)起线上通过手机银行或线下向贷款服务行申请调整利率加点值。

对于受理申请调整重定价周期的时间，各行规定不完全相同。中行表示，2024年11月1日(含当日)起，可受理客户申请调整存量房贷利率加点值和重定价周期，客户可登录中国银行手机银行APP进行操作。

工行、农行、建行和交行表示，将不晚于2024年11月15日开始受理重定价周期调整申请。

邮储银行表示，自2024年11月7日起，客户可向该行申请调整重定价周期，符合条件的，该行将及时予以调整。

值得一提的是，当前以固定利率或基准利率定价的客户以及北上深符合“二套转首套”条件的客户，可于2024年11月1日(含)起提出定价方式转换或“二套转首套”申请。审核通过后，如符合条件，后续也可按照定价调整机制进行调整。据北京青年报

## 金秋晒笋忙



10月31日，村民在广西百色市田林县六隆镇洞弄村晾晒八渡笋(无人机照片)。

时下正是广西百色市田林县六隆镇晾晒八渡笋的季节，金秋的山村一派丰收景象。

新华社记者 周华 摄

## 民政部明确 刚性支出困难家庭认定条件

新华社北京11月1日电(记者 高蕾)民政部近日印发《刚性支出困难家庭认定办法》，围绕“谁认定、认定谁”等关键问题，从责任主体、资格条件、监督管理等方面作出规定。

刚性支出困难家庭有别于低保家庭、特困人员等传统的社会救助对象，其家庭成员一般拥有一定收入，但因在医疗、教育、残疾康复等方面的刚性支出较大，导致其家庭基本生活存在实际困难。做好刚性支出困难家庭的认定工作，是健全完善分层分类社会救助体系，减缓“悬崖效应”，形成梯度救助格局的重要举措和必然要求。

在责任主体方面，办法明确由县级民政部门负责刚性支出困难家庭认定工作。认定权限下放至乡镇(街道)的，县级民政部门加强指导、

监督。

办法还要求刚性支出困难家庭认定需同时兼顾收入和支出情况。在收入方面，办法规定刚性支出困难家庭首先是“共同生活家庭成员人均收入低于上年度当地居民人均可支配收入”的非低保、低保边缘家庭；在支出方面，办法明确刚性支出困难家庭需符合“提出申请前十二个月家庭刚性支出总额占家庭总收入比例超出当地规定”这一条件。

刚性支出困难家庭不同于低保和低保边缘家庭，其自身具有一定的发展能力，面临的大多属于阶段性生活困难。为此，办法对刚性支出困难家庭认定规定了有效期，明确有效期一般不超过十二个月。有效期期满后，需要继续认定为刚性支出困难家庭的，应当按照办法重新申请。

## 中国体育彩票开奖信息

第24125期体彩6+1开奖号码:8 3 5 9 5 6 + 4  
第24292期体彩排列3开奖号码:0 3 0  
第24292期体彩排列5开奖号码:0 3 0 0 0  
第24292期体彩20选5开奖号码:05 08 10 16 20  
第24125期体彩7星彩开奖号码:9 9 2 9 9 0 + 11

## 【赠票派送】金秋送喜!

“排列3”这样玩竟能瓜分3500万!  
单票满18元,中奖后可获得体验券!

2023年舟山市体彩全年共筹集市级体彩公益金4789万元

严厉打击私彩 远离非法彩票



扫一扫了解更多  
“舟山市体彩”信息

本信息如与公证开奖结果不符,以后者为准。咨询电话:0580-2861788 <http://www.zslottery.com>