

存量房贷利率的动态调整机制来了 你的房贷将有何变化

近年来，新老房贷利差不断拉大，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？

想解决新老房贷利差拉大问题，首先要弄清楚导致利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。（任军 吴雨）

赏心悦目！4日和5日来赏金星伴月

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蛾眉月，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“金星伴蛾眉”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好时机。

具体来说，4日是农历初四，日落后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，月球位于金星的左侧，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”可持续约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。（周润健）



第七届进博会新闻中心开放

11月3日在第七届进博会新闻中心一楼拍摄的咨询服务人形机器人“小新”。

当日，设置在国家会展中心（上海）的第七届进博会新闻中心对中外媒体记者开放。

王翔 摄
本版稿件均据新华社