

绝大多数借款人无需操作

当日一早,在山东济南从事蔬菜批发生意的焦先生迫不及待打开农行手机银行 App 查看,自己的房贷利率已从原先的贷款市场报价利率(LPR)加60个基点,下调为LPR减30个基点,总计下调了90个基点。

“节约下来的钱既可作为孩子的教育资金,又能用于扩大批发生意。”焦先生给记者算了笔账:此次贷款利率调降后,每月将少还约700元,剩余期限还款利息预计减少16万多元。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示,还款压力减轻,借款人可支配收入增加,可用于满足更广泛的消费需求。对个人、家庭来说,缓解支出压力,增强消费信心。对个体工商户来说,将为经营提供更加充裕的现金流,节省下来的资金可扩大经营规模。

9月24日,中国人民银行行长潘功胜宣布降低存量房贷利率。9月29日,中国人民银行发布公告,并指导市场利率定价自律机制发布倡议:各商业银行于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。

我国绝大部分房贷利率以LPR为定价基准加点形成,此次调整的是加点幅度。根据安排,各商业银行调整的存量房贷包括首套、二套及以上,利率调降至不低于LPR减30个基点,且不低于所在城市目前执行的新发放商业银行个人住房贷款利率下限(如有)。

随后,多家银行及时跟进,10月12日主要商业银行发布操作细则,推进政策落地。

记者了解到,为快速推进存量房贷利率调整相关工作,各家银行加紧修改合同和系统,绝大多数借款人不需要到网点办理,银行统一批量调整,这部分存量房贷占九成以上。只有一些网络不是很完备的中小银行,可能需要借款人到网点办理。

有多少人能享受到利好

中国人民银行公布的数据显示,预计此次统一调降的平均降幅在0.5个百分点左右,将节省借款人利息支出1500亿元,惠及5000万户家庭、1.5亿人口。

存量房贷客户基数大、分布区域广、特殊情形多,如何确保借款人能便捷享受到利好?

“对固定利率、基准利率等特殊情形的客户,通过线上、线下渠道转为浮动利率贷款后,一并于10月25日完成批量调整。”建设银行相关负责人说。

记者了解到,目前,建行符合批量下调条件的贷款在存量个人住房贷款中占八成以上,该行此次批量调整的贷款超过1200万笔、5万亿元。此外,农行共对超900万的房贷客户下调房贷利率,占该行房贷客户总数的八成以上。

业内人士认为,存量房贷利率批量调降将从一定程度上缓解按揭贷款的提前还款需求。一家国有大行工作人员告诉记者,相较政策出台前的9月上旬,10月以来该行个人按揭提前还款日均申请量减少了20%。

这次批量调降总体预计会在10月31日前全部完成,但对于借款人来说,利好不止于此。

今年以来,5年期以上LPR经过3次调降,已累计下降60个基点,带动存量和新增房贷利率进一步下行。

“我的房贷加点幅度下降了85个基点,100万元的房贷每月能少还近500元。明年1月1日重定价日后,LPR按新利率执行又能省下一些。”家住北京的康女士说。

25日,大部分存量房贷利率完成批量下调,将惠及5000万户家庭、1.5亿人口。

记者从工、农、中、建等国有大行了解到,自10月25日起,借款人可通过手机银行 App、小程序、客服电话、贷款经办行等渠道,查询自己的房贷利率调整结果。

为何有的没降到3.30% 央行详解!



首创和园·繁星租住社区是北京市最大的单体保障性租赁住房社区。

新华社发

优化个人住房贷款最低首付款比例、延长部分房地产金融政策期限、支持收购房企存量土地、优化保障性住房再贷款有关要求……近期,金融管理部门出台一系列房地产金融举措,不仅使购房人和房企享受实惠,更对宏观经济产生一系列积极影响。

随着一系列房地产金融政策落地见效,居民住房消费负担进一步减轻,将持续激发投资和消费活力,稳定预期、提振信心。

为何有的没降到3.30%

我国绝大部分存量房贷利率由“5年期以上LPR+加点”组成,本次仅调整“加点”部分,不涉及LPR的调整。因此,基于不同人的LPR不同,导致了利率不同。

LPR叫贷款市场报价利率,由中国人民银行于2019年8月底改革完善,并授权全国银行间同业拆借中心每月20日(如遇节假日则顺延至下一个工作日)公布,银行可参考LPR进行贷款利率定价。LPR的调整直接影响贷款利率,降低LPR意味着贷款利率下降,房贷、企业的贷款利率都会跟随LPR下调。

近两年来中国人民银行已对5年期以上LPR进行多次调整,这就导致不同借款人贷款利率中的LPR存在差异。目前来看,有四种情况:

2023年6月20日,5年期以上LPR调整至4.2%。

2024年2月20日,5年期以上LPR调整至3.95%。

2024年7月22日,5年期以上LPR调整至3.85%。

2024年10月21日,5年期以上LPR调整至3.6%。

借款人存量房贷利率中的LPR只在重定价日进行调整,调整至当时最新的LPR。不同借款人的重定价日会有不同,通常为每年1月1日或贷款发放日,重定价周期为1年。按此计算,此次调整后的利率会有以下结果:

重定价日为2024年10月22日至10月25日的,调整后的利率为3.30%(对应的LPR为3.60%)。

重定价日为2024年10月26日至2025年2月20日的,调整后的利率为3.90%(对应的LPR为4.20%)。

重定价日为2025年2月21日至7月22日的,调整后的利率为3.65%(对应的LPR为3.95%)。

重定价日为2025年7月23日至10月21日的,调整后的利率为3.55%(对应的LPR为3.85%)。

综合新华社、央视报道

左图:10月23日,江西金控数字金融创新产业园项目施工现场,施工人员在“住宅造楼机”作业平台施工。

新华社发

【链接】

超1500亿元! 一揽子失业保险政策援企稳岗

1.8亿多户经营主体是中国经济的重要基石,承载着数亿人的就业创业,是稳住就业基本盘的关键。

人力资源社会保障部10月25日发布的数据显示,今年1月至9月,降费率、返保费、发补贴等一揽子组合式失业保险援企稳岗政策,已向企业释放红利超1500亿元,持续惠企业、强信心。

2024年4月,人力资源社会保障部等三部门下发通知,明确将降低失业保险费率至1%的政策延续至2025年底,对不裁员少裁员的参保企业继续实施稳岗返还政策至2024年底。

“人社部门持续优化经办服务,推动一揽子援企稳岗政策落地见效。”人力资源社会保障部失业保险司副司长刘鹏介绍,在降费率方面,1月至9月共减收企业失业保险费1309亿元,切实降低了企业用工成本。

实施稳岗返还政策方面,符合条件的中小微企业、大型企业最高可获得上年度缴纳失业保险费60%、30%的资金返还。社会团体、基金会、社会服务机构、律师事务所、会计师事务所、以单位形式参保的个体工商户参照实施。

“这项政策主要为了激励企业稳定用工。”刘鹏说,各地利用后台数据比对确定符合条件的企业,通过“免申请即享受”的方式,缩短资金发放时限。1月至9月已向266万户企业发放稳岗资金204亿元,惠及职工5605万人。

“今年还扩大了稳岗返还资金的使用范围,在现行职工生活补助、缴纳社会保险费、转岗培训、技能提升培训等稳定就业岗位支出的基础上,新增降低生产经营成本支出,进一步支持企业发展。”刘鹏表示。

为精准支持青年就业,今年以来,对招用毕业年度及离校两年内未就业高校毕业生、16至24岁登记失业青年,签订劳动合同并按规定为其缴纳社保的企业,按每招用1人最高1500元的标准发放一次性扩岗补助。今年以来人社部门已向企业发放9亿元扩岗补助,惠及62万名青年。

一项项有含金量的失业保险支持举措,让企业纾难题、强信心,为劳动者兜底线、增福祉。

今年以来,人社部门对参保缴费满1年、取得职业资格证书或职业技能等级证书的在职职工、领取失业保险金人员,分别按照最高1000元、1500元、2000元的标准发放技能提升补贴。1月至9月,共有219万劳动者获得36亿元补贴。

此外,各地持续畅通失业保险待遇申领,向符合条件的753万失业人员发放失业保险金、代缴基本医疗保险和生育保险费、价格临时补贴等失业保险待遇864亿元。

截至9月底,全国失业保险参保人数为2.45亿人。“下一步,我们将继续抓好援企稳岗政策落实,会同有关部门抓紧研究到期的阶段性政策后续安排。”刘鹏说。

随着政策红利持续释放,积极因素进一步累积增多,一个个经济细胞将更快活起来,千行百业的就业态势将进一步向好。

据新华社电