存量房贷利率调整变得更灵活了

借贷双方有商有量！

新华社北京10月31日电 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。

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，各地方法人银行也会在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。

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）。

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。

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。

（记者 吴雨 任军）

11月，这些新规惠及社会生活

新华社北京10月31日电 11月，一批新规开始施行，惠及社会生活方方面面。铁路客运全面推广电子发票，差旅报销更加便利；电动自行车加强准入认证，交通参与者更有安全保障；依法加强突发事件应对管理，预防和减少突发事件发生……一起来盘点。

铁路客运全面推广使用电子发票

国家税务总局、财政部、国铁集团发布公告，自11月1日起，铁路客运领域推广使用电子发票（铁路电子客票），旅客不再需要打印铁路车票（纸质报销凭证）。

旅客在行程结束或支付退票、改签费用后，可通过铁路12306网站和移动客户端如实取得电子发票（铁路电子客票）并进行查询、下载和打印。单位可基于电子发票（铁路电子客票）开展无纸化报销、入账、归档、存储等业务。

为方便旅客和单位，铁路客运设置了“纸电并行”过渡期，过渡期截至2025年9月30日。

加强电动自行车产品准入和管理

市场监管总局、工信部、公安部和国家消防救援局发布公告，11月1日起，对新提出认证委托的电动自行车，应符合相关强制性国家标准及修改单要求，经过认证并标注认证标志后，方可出厂、销售、进口或者在其他经营活动中使用。

各地市场监管部门将督促电动自行车生产销售单位全面落实质量安全主体责任，在生产、流通环节加强电动自行车产品质量监督检查。

各地公安机关交管部门将强化电动自行车登记上牌管理，严格核验销售发票、产品合格证和强制性产品认证证书等。

强化化妆品质量监督管理

国家药监局发布的《化妆品检查管理办法》自11月1日起施行。

办法明确，检查机构应当建立并执行检查工作管理制度和标准程序，持续改进化妆品检查工作，保证检查质量。

检查发现化妆品造成人体伤害或者有证据证明可能危害人体健康的，检查人员应当立即报告派出检查单位，并报告被检查对象所在地药品监督管理部门。被检查对象所在地药品监督管理部门应当依法对涉及的产品采取责令暂停生产、经营的紧急控制措施。

电子政务电子认证服务机构应完善保密制度

国家密码管理局发布的《电子政务电子认证服务管理办法》自11月1日起施行。办法明确，从事电子政务电子认证服务的机构，应当经国家密码管理局认定，依法取得电子政务电子认证服务机构资质。电子政务电子认证服务机构应当建立完善的保密制度，对其在工作中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私承担保密义务，采取相应的技术措施和其他必要措施保护有关信息和数据安全。

依法加强突发事件应对管理

十四届全国人大常委会第十次会议通过新修订的突发事件应对法，自11月1日起施行。完善突发事件应对管理与指挥体制，明确各方责任。在完善应急保障制度方面，明确建立健全应急物资储备保障制度，建立健全应急运输保障、能源应急保障等体系；要求进入预警期后，对重要商品和服务市场情况加强监测，并与价格法等有关法律作了衔接规定。支持、引导红十字会、慈善组织以及志愿服务组织、志愿者等社会力量参与应对突发事件。

完善备案审查工作制度体系

国务院公布的《法规规章备案审查条例》自11月1日起施行。

条例扩大备案范围，将浦东新区法规、海南自由贸易港法规、法律规定的机构制定的规章纳入备案范围，明确其报备主体。将是否符合党中央、国务院的重大决策部署和国家重大改革方向，规章规定的措施是否符合立法目的和实际情况，增加为审查事项。

（记者 白阳）

江苏东台：湿地“森林”

这是10月29日在江苏省盐城市东台条子泥湿地拍摄的潮汐树（无人机照片）。

潮落留痕，由潮汐冲刷而形成的潮沟，形似“大树”，在江苏省盐城市东台条子泥湿地颇为密集，犹如湿地“森林”。

（新华社发）

前三季度我国社会物流总额超250万亿元

据新华社北京10月31日电 记者10月31日从中国物流与采购联合会了解到，今年前三季度，我国社会物流总额为258.2万亿元，按可比价格计算，同比增长5.6%。

从构成来看，农产品物流总额4.2万亿元，按可比价格计算，增长3.4%；工业品物流总额227.7万亿元，增长5.6%；进口货物物流总额13.7万亿元，增长4.2%；再生资源物流总额3.5万亿元，增长10.1%；单位与居民物品物流总额9.1万亿元，增长7.6%。（记者 叶昊鸣）