

本报记者 王宝会

存量房贷利率下调月供能省多少

截至今年二季度末 全国个人住房贷款余额为 37.79万亿元 同比下降2.1%

国有四大行同期个人住房贷款余额合计约为 22.3万亿元 占全国比重约为59%

本次调整 原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整,对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷,将其加点幅度调整为不低于-30BP,且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限

批量调整完成后 预计这一项政策惠及 5000万户家庭 1.5亿人口 每年可为存量房贷家庭节省支出约1500亿元

近日,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等多家银行发布公告,10月25日起,将对存量个人房贷利率进行批量调整。多数银行行动基本一致,除贷款在北京、上海、深圳等地且为二套房贷款的情形外,其他符合条件的房贷利率将调整为贷款市场报价利率(LPR)-30BP。同时,不同银行也有一些具体的细则调整。专家表示,此次调整适应房地产市场新形势,将进一步减轻购房者的月供压力。

划定调整范围

中国银行研究院中国金融团队主管李佩加表示,此次存量房贷利率调整,有利于降低居民债务负担,促进居民消费,具有及时性、自动性、统一性等特点。从及时性来看,自9月24日央行宣布该政策以来,各家商业银行积极行动,目前已有包括工商银行、中国银行等多家银行发布存量房贷利率调整通知,并推动落地。从自动性来看,此次存量房贷利率调整无需个人申请,银行将自动进行批量调整。从统一性来看,各家银行对符合条件的房贷利率基本都统一调整为LPR-30BP,而在上一轮存量房贷利率调整则是个人与银行进行协商,存量房贷调整利率幅度差异较大。

业内人士分析,尽管根据合同约定,房贷在LPR基础上的加点部分在合同期限内固定不变。但是,房贷合同期限普遍较长,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。随着利率市场化改革不断深化,需要优化制度设计,促进商业银行和借款人以适当方式变更合同。商业银行将通过行业自律协调一致,对符合条件的存量房贷开展批量调整。

据了解,随着我国房地产市场供求关系出现新变化,为推动利率市场化改革,维护借贷双方合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,中国人民银行会同相关部门出台政策,进一步完善商业性个人住房贷款利率定价机制。近日,中国人民银行发布关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告(《中国人民银行公告[2024]第11号》)。随后,市场化利率自律机制就批量调整存量商业性个人住房贷款利率有关事宜发布倡议,其中提到,各商业银行应认真落实倡议要求,抓紧制定实施方案,主要商业银行原则上应于倡议发布当日对外发布公告,不晚于10月12日发布操作细则,

及时回应客户关切。近期,商业银行积极响应自律机制倡议,按照市场化、法治化原则,依法有序推进存量商业性个人住房贷款利率调整工作。

值得注意的是,根据各银行划定的房贷调整范围,并不是所有存量房贷都能享受到利率优惠。

中国邮政储蓄银行关于批量调整存量个人住房贷款利率的公告显示,本次利率调整范围包括:已经放款的商业性个人住房贷款,包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款。本次利率调整范围不包括:商业用房(含商住两用)贷款、公积金贷款及组合贷款中的公积金贷款部分。

中国工商银行关于批量调整存量个人住房贷款利率的公告显示,对同时符合以下条件的个人住房贷款,将实施存量房贷利率调整:该行已发放的用途为购买住宅的商业性个人住房贷款,包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款;执行利率在LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量个人住房贷款(包括首套、二套及以上);须为浮动利率定价方式,固定利率和基准利率的贷款须先转为浮动利率再进行调整。

中国银行关于开展存量个人住房贷款利率调整的公告显示,该行已发放的存量商业性个人住房贷款将纳入调整范围,但是在调整规则上,又对贷款市场报价利率贷款进行细化,如房贷所在城市无新发放房贷利率加点政策下限或加点政策下限不高于-30BP,则LPR加点幅度高于-30BP的,将其LPR加点幅度调整至-30BP;LPR加点幅度不高于-30BP的,将不调整。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此次调整是存量房贷领域和存量房贷领域降低资金成本的大事,既减轻了银行面临的提前还贷压力,同时也有助于提振居民消费。

优化批量调整

根据关于批量调整存量房贷利率的倡议,各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整。

商业银行在统一对存量房贷利率实施批量调整的基础上,细化了各项要求。如工商银行、邮储银行等都明确表示,对于以LPR为定价基准的存量浮动利率房贷,银

行将主动调整加点数值,无需客户申请。

对于存量固定利率和基准利率贷款的情况,不少银行明确,客户需线上或线下向银行申请调整利率定价方式,转换为LPR浮动利率定价。也就是说,客户只有办理了“固转浮”业务后,银行才可以再按照调整规则进行利率调整。例如,中国建设银行2024年批量调整存量房贷利率操作事项的公告显示,可纳入本次批量调整的采用基准利率定价的贷款、固定利率贷款,客户须于2024年10月23日(含)前,主动向该行申请办理“固转浮”业务,转换为浮动利率贷款后,该行将按关于浮动利率贷款的规则,进行本次批量调整。

在具体操作层面,多家银行表示,需要申请“固转浮”的客户,自2024年10月12日(含)起,就可以通过各自银行的手机银行、个贷小程序等线上渠道,按照系统提示自助办理,也可联系贷款经办机构申请办理。

同时,银行对于“二套房首套”批量调整也作出了细分要求。工商银行明确,符合条件的首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款都可以进行批量调整。如贷款不在北京、上海、深圳等地的,由于首套房和二套房贷款利率下限一致,将无需申请“二套房首套”,该行将批量进行利率下调。如贷款在北京、上海、深圳等地且符合“二套房首套”住房贷款标准的,客户可以联系贷款经办机构申请“二套房首套”,审批通过后可享受更为优惠的首套房贷款利率。

此外,此次批量调整存量房贷利率,商业银行是否收取费用?记者从多家银行了解到,存量房贷利率调整过程中,银行不向客户收取相关费用。

中国邮政储蓄银行研究员姜飞鹏表示,银行对符合条件的存量房贷利率采用批量调整的方式,不仅有利于提高业务办理效率,降低居民和银行自身业务办理的成本,而且对于尽快落实存量房贷利率调整优惠政策,让好的政策更好更快地落地见效具有积极意义。

月供明显减少

经过此轮利率调整后,用户房贷利率

能降多少?每个月能节省多少钱?

多家银行明确,若房贷是以LPR为定价基准的浮动利率且当前利率高于LPR-30BP,符合条件的房贷利率将调整为LPR-30BP。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布显示,2024年9月20日贷款市场报价利率为:1年期LPR为3.35%,5年期以上LPR为3.85%。而房贷期限一般在5年期以上,若客户贷款采用的LPR值已调整为3.85%,则原有的房贷利率可以降低至3.55%。

严跃进表示,此次下调意味着全国性范围的降低存量房贷利率工作正式开启,也意味着自今年11月份起,客户将享受到全面降低存量房贷利率带来的利好。

例如,一套住房贷款期限为30年,挂钩的5年期以上LPR基准值为3.85%,当前房贷利率为LPR+20BP即4.05%,调整后房贷利率为LPR-30BP即3.55%,比调整前下降50BP。若贷款金额100万元、30年期、等额本息,调整前每月还款约为4803元,调整后每月还款约为4518元,客户每月可节省支出约285元。

值得注意的是,尽管本次存量房贷利率集中调整,但是调整后,部分贷款利率短期内仍有差异。这是为什么?

据了解,由于此次利率调整仅调整LPR加点,并不调整贷款重定价日,并且不同客户贷款重定价日不同(可能是次年1月1日,也可能是贷款发放日),贷款利率在批量调整时可能未重定价,贷款采用的5年期以上LPR值(定价基准)有4.2%、3.95%、3.85%三种可能,使得存量房贷利率批量调整后可能会有所差别。到了贷款重定价日,贷款进行重定价后,参加此次批量调整的贷款利率将调整至同一水平。

根据中国人民银行日前发布的2024年二季度金融机构贷款投向统计报告,截至今年二季度末,全国个人住房贷款余额为37.79万亿元,同比下降2.1%。国有四大行同期个人住房贷款余额合计约为22.3万亿元,占全国比重约为59%。招联首席研究员董希淼表示,此次批量调整完成后,预计存量房贷利率下降将每年减少银行利息收入约1500亿元。但新老房贷利率差收窄后,提前还贷现象可能减少,有利于银行稳定住房贷款规模。

眼下,各大高校的新生已入学,但还有不少今年应届毕业生因企业“临门式毁约”错过了最佳求职季。据报道,部分毕业生在去年秋招时就开始找工作,并陆续与用人单位签订了“三方协议”。不曾想,原本板上钉钉的事儿,却遭遇企业毁约。

一些企业解释,因业务调整、组织变革,迫不得已解除协议取消录用,也愿意支付一定违约金或赔偿金。但对应届毕业生来说,遭遇毁约失去的不只是一份期待已久的工作,更重要的是错过了秋招春招的就业黄金期。同时,因为一些招聘岗位明确要求只面向应届毕业生,因此,求职者还可能因企业毁约而错过以应届毕业生身份参加的招聘,其损失难以用金钱来衡量。

当然,有些企业之所以招聘又毁约,也有自己的苦衷:或是因为市场变化,导致原本有用人需求的职位被取消;或是没有做好人力资源规划,导致超量招聘。以上种种反映出企业对市场变化出现了误判,对自身发展缺乏明确规划,内部管理也存在一定问题。在这样的情况下,“毁约”可以解除自己的责任,但不能解决所有问题。

企业招聘大学生,既是为自身发展招揽人才,也是承担社会责任。一些企业在没有做好用人规划的情况下,就盲目采取“撒网捞鱼”的策略“任性招聘”,又因为自身原因“任性毁约”。这种行为违背了诚信原则,不仅损害了求职者的权益,也对企业自身名誉产生不良影响。

企业“任性毁约”,成本低是重要原因。此前,考虑到毕业生支付违约金能力有限,相关部门提出建议,三方协议的违约金不得超过5000元。这些年,企业在毁约后也大多按此标准支付违约金,有的企业会选择赔偿1个月至2个月工资。较低的赔偿金额,难以对企业“任性毁约”起到约束作用。

当前,有必要完善法律法规,从保障高校毕业生权益出发,进一步明确企业毁约的赔偿标准。现实中,三方协议虽然具有法律效力,但不属于劳动合同,是一种普通民事协议。有专家认为,应重新考虑三方协议的定性,将其视为劳动合同,适用劳动法,这样三方协议受到的保护和约束将更为明确、有力。同时,应在劳动法的框架下,充分考虑劳动者的机会成本,直接规定相应的赔偿标准。提高企业毁约失信成本,倒逼企业在招聘过程中增强履约意识。

应届毕业生在求职过程中,要多渠道了解企业的经营状况。对于招聘中存在的违法行为,也要勇于拿起法律武器维护自身合法权益。高校作为三方协议中的一方,要切实做好就业指导服务,帮助毕业生更好地维护自身权益。

企业经营管理者需要引以为戒,结合人才招聘使用的各个环节,全流程依法予以规范。对于确有客观原因需要毁约的,也要积极补偿、做好善后工作,体现企业担当。



10月12日,新疆铁门关市河坪镇一处高标准农田,农机在收获辣椒,金秋的田野里到处是“丰”景。 谢江林摄(中经视觉)

本版编辑 辛自强 李苑美 编 王子莹 来稿邮箱 jrbgzb@163.com

烟台工程职业技术学院

深化产教融合 助力创新发展

烟台工程职业技术学院紧密对接山东省烟台市重点产业链,积极构建“园地协同、产教城共荣”的产教融合体系,在充分调研龙口、海阳等烟台市辖区产业发展情况后,分类施策、精准服务,推进县域产业高质量发展。

“全域合作”型:全面服务促发展

学院聚焦龙口市龙头产业——装备制造业,在化工、海工、汽车装备制造业等方面持续赋能,摸索完善“全域合作”型服务模式。

精准对接,锚定县域领军企业。学院与道恩集团、中集来福士紧密对接,不断拓宽合作领域,提升合作质量。服务化工装备制造业,开办“道恩模具产业学院”“道恩订单班”,累计为企业培育百余名机械加工岗位学生。订单培养化工安全、应用相关人才,成为龙口化工企业稳定的专业人才培养基地。服务海工装备制造业,与中集来福士海阳工程有限公司合作,培养近百名学子成为焊工岗位储备人才。服务汽车装

备制造业,开展人才培养、科研等多方面合作。建优平台,发挥联合体资源集聚作用。牵头成立龙口市域产教联合体,发挥学院在人才培养、科研等方面的优势,与学院教师携手育人、攻关项目,助力企业需求与人才培养的有效衔接,不断提升育人质量。

培训赋能,提供产业发展稳定人才支撑。学院发挥师资优势,开展现场工程师、企业新型学徒制等培训。在山东中际智能装备有限公司开展职工技能提升、数字素养提升培训,参训装配、数控车岗位职工近百人。每年输送30名以上学生赴企业参加岗位实习。与道恩集团等企业开展现场工程师项目,相关工作有序开展。近3年来,学院已为龙口装备制造相关企业开展技能鉴定150余人,有力服务企业职工技能提升。

“特色合作”型:聚焦特色凝动力

学院聚焦县域经济发展的“拳头”产业、特

色项目,助力县域经济培育发展助推器,跑出发展“加速度”,完善形成了“特色合作”型服务模式。

学院围绕海阳航空航天、核级焊接2大产业,挖掘平台、育人资源,在人才培养等方面开展“量体裁衣”式服务,为海阳特色产业发展保驾护航。学院牵头成立山东航空航天产教融合共同体,为资源整合、人才培养提供有力平台支撑。针对航空文旅需求,依托牵头成立的数字创意产教融合共同体,集聚设计相关专业师生、行业人士,为海阳东方航空港设计开发了3套IP形象及产品方案,为解决基地文旅发展需要贡献职教力量。

围绕核级焊接人才缺口,学院从在校学生、企业职工两方面发力,与中核集团合作成立核级焊工现场工程师学院、核级焊工培训中心,培养企业所需的现场工程师。在人才培养方面,依据核电能源装备行业的技术发展趋

势、岗位要求重构课程体系,强化实践教学环节,选派20余名优秀学生赴企业实习,学习核级焊接相关知识。

“乡村振兴”型:职教助农显担当

在长期服务烟台市福山区过程中,学院逐步摸索形成“乡村振兴”型市域产教联合体模式。

引入产业园,育人与助农有机融合。依托牵头成立的山东省电子商务产教融合共同体,学院优化选取第三方运营龙头企业共同规划、运营产业园,为学生提供真实工作环境和实践机会,学生在校就可以进行电子商务实操演练,助农与技能提高同步推进。

举办专题培训,提升农民数字素养。红色助农小分队师生在福山区开展农产品直播、冷链物流等农村数字贸易专题培训,提升农民的网络销售技能和创业能力。主办助农直播赛事,汇聚职教助农力

量。主办职业院校乡村振兴新媒体运营与直播大赛,以大樱桃采摘等为主题,打造特色直播营销和短视频品牌赛事,不断扩大福山大樱桃等产品的知名度和美誉度,直接增加农民收入。

开发农村文旅资源,延伸产业链条。助力福山区打好文旅牌,校地共建共创“非遗艺术博物馆”,传承福山非遗文化;开展文旅活动策划,为福山区张格庄镇大樱桃设计IP形象“樱桃”“蜜桃”,作为大樱桃节等活动的吉祥物,扩大了活动影响力。

立足当地,开拓创新,烟台工程职业技术学院在已有模式的基础上,优化服务方式、拓宽服务范围,努力探索实现县域产业发展中人才链、教育链、产业链、创新链的有机衔接融合,为县域经济发展添动力,书写好服务县域经济发展职教答卷。

(数据来源:烟台工程职业技术学院)

广告