

存量房贷利率调整新机制今起实施

借款人可与银行自主协商、动态调整

存量房贷利率调整变得更灵活了，借贷双方有商有量！

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率问题，需要进一步深化利率市场化改革。

预计第四季度 绝大多数人无需调整加点幅度

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。

重定价周期 最短可调整为3个月

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。
据新华社

上市公司三季报收官 216家公司分红超290亿元

华西都市报讯(记者朱宁)随着2024年三季报披露的落幕，A股市场的整体业绩情况逐渐浮出水面。统计数据显示，近八成上市公司前三季度实现盈利，近五成实现净利润正增长。此外，今年以来，A股上市公司的高分红趋势在三季报中继续延续。据统计，截至目前，已有216家公司披露三季报分红预案(含已实施)，分红总额达到291.18亿元，远超往年三季报分红水平。

白杰品股 向上回拉

问：周四沪指低开，盘中冲高震荡，收盘上涨，你怎么看？

答：10月最后一个交易日市场集体收涨，盘面上个股涨多跌少，多元金融、教育、光伏设备板块表现较好。技术上看，沪深股指仍失守5日均线，两市合计成交22174亿元环比增加；60分钟图显示，沪深股指均收于5小时均线之上，60分钟MACD指标均保持死叉状态；从形态来看，如预期市场出现向上回拉，盘中各股指均一度收复5日均线，虽尾盘有所回落，但两市成交量还是重回两万亿元，创业板指也重新收复60小时均线，显示后市仍有向上空间；整个10月，两市成交量放出历史天量，但仅有深成指略微上涨，显示当下市场仍在消化前期井喷的获利盘，只有轮动充分，市场才能继续迭创新高。综合来看，10月制造业采购经理指数重回50，显示财政货币政策逆周期调节已初见成效，上市公司作为国内优秀企业的代表，后续重组并购仍将积极上演。

资产：周四按计划持股。目前持有华创云信130万股、鲁信创投48万股、爱建集团160万股、国检集团34万股、安科瑞11.5万股、柏诚股份21万股。资金余额14887910.18元，总净值50262210.18元，盈利25031.11%。

周五操作计划：拟择机低吸创元科技(000551)不超5%仓位，华创云信、柏诚股份、安科瑞、爱建集团、鲁信创投、国检集团拟持股待涨。
胡佳杰

一盆仅有3片叶子的龟背竹售价达26万元 高价热带植物究竟谁在买单？

10月17日-20日，在江苏无锡举行的第二届CFIC中花大会暨无锡花卉贸易展览会上，一盆售价高达26万元的稀有龟背竹被众人围观。另一盆看似平平无奇的火焰巴西龟背竹锦化小苗标价88万元，更是让许多参观者感到震惊：一盆龟背竹价值一套房？但业内人士“大栋”早已习惯了这样的价格，近几年他常常往返于泰国等地，帮客人寻找稀有热带植物，被行业内称为“植物猎人”。

动辄成千上万元的稀有龟背竹到达商家或玩家手里后，经过繁殖，它们或被出售，或成为与潮玩一样的“金融投资”产品。

不同命运 “锦”化后身价将大涨

临近“双11”，热带植物售卖直播间沸沸扬扬，龟背竹、海芋、蔓绿绒、花烛……它们依次被挂在小黄车里，稀有且颜值较高的则被早早抢购一空。这些生长在热带的植物，拥有较高的颜值，从“普货”到“贵货”，圈粉无数。

如果说去年是花烛的“战场”，那今年的热点可能是龟背竹。在无锡举行的第二届CFIC中花大会上，一盆仅有3片叶子的薄荷芯片龟背竹赚足了眼球，其叶型扭曲而细长，白底的叶面衬着深绿色的毛细叶脉。最终有商家花了26万元将它买走。

实际上，普通绿叶龟背竹100元内就能买到一盆，它们甚至常常出现在城市街边的绿化带里。但龟背竹在繁殖过程中一旦发生变异，叶子长出了漂亮的“锦”，那这株植物可能就会迎来“泼天富贵”——玩家们争相购买，身价翻倍上涨。

记者了解到，目前“薄荷芯片”“妙蛙种子”“mint”“焦糖布丁”等特殊品种的龟背竹在市场上较火。在二手交易平台，有3片叶子的“妙蛙种子”龟背竹最高成交价达35000元，其他龟背竹按



“白兔”售卖的白锦龟背竹。
受访者供图

成新潮玩 年轻人靠卖叶子赚钱

“像薄荷芯片龟背竹这种稀有品种，一旦商家组培成功或依靠切段繁殖出产量，26万元很快就能赚回来。”“大栋”说，普通爱好者买一盆价格不到100元的热带植物，可能仅仅是因为喜欢，但对于玩家来说，买一盆上千元的热带植物更是一种投资。

“大栋”说：“拿价格比较稳定的薄荷芯片龟背竹来说，比如花3500元买了一盆，最开始只有4片叶子，平均每片叶子成本不到900元，如果能把它养得很好，正常情况下1个月就能长出1片新叶，如果都能卖出去，那这盆龟背竹每个月都会创造价值，更别说商家在原有大量库存的基础上再进行切段繁殖，那收益更是成倍增加。”

网友“白兔”也像许多热带植物玩

家一样看到了其中的商机。2020年，他拥有了自己的热带植物大棚，开始成为商家，在做龟背竹切段繁殖的同时，也开始在社交平台售卖。

存在泡沫？ 高价植物有炒作成分

稀有热带植物为何如此昂贵？其投资价值又由谁决定？在“白兔”看来，热带植物的市场价格取决于它的热度和稀有程度，其实就是供需关系，还要看植物的形状大小和“锦”化漂亮程度。

另一名行业人士表示，这些售价高达数十万元的植物有炒作成分，市场目前不太健康，包括中国商家和泰国商家之间的博弈，都是影响市场价格变动的因素。

曾经有荷兰人疯狂追逐郁金香而上演了“郁金香泡沫”。在国内，多肉植物在10年前也是“新星”，一片叶子上千元的不在少数，网友争相购买，但许多多肉植物娇气难养，慢慢就被厌弃，不少品种从“贵货”变为“普货”，也就两年时间。

IPG首席经济学家柏文喜认为，热带植物之所以会成为新的炒作对象，是因为其观赏性、稀缺性和生长的不确定性，容易成为收藏和投资的对象。此外，人们通过分享和交流热带植物来建立联系，这也推动了该现象的发生。

“一些稀有植物因其独特的观赏价值和难以复制的特性，确实能够达到数十万元的价格。不过，高价格也伴随着较高风险，因为植物的生长和变异具有不确定性。”柏文喜说，历史上的“郁金香泡沫”是由于供需不平衡、投机行为和金融工具的介入等因素共同作用的结果。目前国内热带植物市场虽然存在一定的投机行为，但是否会达到泡沫的程度，还需关注市场的发展情况。

华西都市报-封面新闻记者 朱珠