

新闻深1°

央行频繁发声,释放存量房贷利率调整信号

存量房贷利率何时降? 怎么降?

□ 中国妇女报全媒体记者 黄威

随着新增房贷利率的不断下调和“提前还贷潮”持续蔓延,市场上有关存量房贷利率下调的呼声日渐高涨。同时,近期中国人民银行对相关问题的频繁发声,也进一步将存量房贷利率下调的话题引向深入。

7月14日,国新办举行2023年上半年金融统计数据新闻发布会,中国人民银行货币政策司司长邹澜在会上称:“按照市场化、法治化原则,我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”发布会后,存量房贷利率是否调整、何时调整、如何调整引发大众关注。

8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。会议明确,指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。8月4日,国家发展改革委、财政部、中国人民银行、国家税务总局联合召开新闻发布会,邹澜回应降息降准问题:“未来还将继续发挥好贷款市场报价利率改革效能和指导作用,指导银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。

日前,中国妇女报全媒体记者先后致电中国银行、工商银行、民生银行及广发银行,工作人员均表示已关注到相关新闻报道,但截至目前尚未接到有关部门文件,银行将持续保持高度关注,如有正式要求或方案,将第一时间跟进并做好贯彻落实。

存量房贷利率调整成为焦点

记者注意到,上述三次会议中,中国人民银行关于存量个人住房贷款利率调整的表述从“支持鼓励”变成了“指导”,业内人士认为,这意味着政策改革已进入实操层面。

7月21日,有江苏省常州市当地媒体报道称,常州市部分银行同意下调存量房贷利率,被认为是打响下调存量房贷利率第一枪。不过,随后该报道中“有银行同意下调存量房贷利率”的表述被修改删除。

7月25日,记者联系到广发银行深圳分行进行咨询。一位客户经理透露:“最近已经有很多客户打电话来咨询存量房贷利率调整问题,但目前为止我们还没有接到相关通知。我们也注意到了相关新闻,后续若有进一步消息,肯定会第一时间做好跟进并贯彻”

- 存量房贷利率调整涉及银行自身利益、相关法律法规等多个方面。对大型商业银行而言,存量房贷规模较大,调整的难度也较大。不同地区、不同银行也需根据实际业务情况进行调整
● 提前还贷会使银行迅速流失个人房贷这类优质资产,也需要居民在短期内腾挪出大量资金,相比之下,存量房贷利率调整则是双方均相对有利的举措
● 综合来看,存量房贷利率下调的方向已经明确,但银行的主动性尚不充足,仍需等待具体政策落地

落实。”

当各家银行都在观望存量房贷利率调整时,有银行率先出招。7月26日,据媒体报道,兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券。兴业银行广州分行表示,客户如有需求可与办理按揭的支行客户经理联系。该行将密切关注内外政策文件,如有其他政策将及时告知客户。同时,兴业银行相关人士也证实,该举措目前仅在广州分行下辖若干支行创新试点,并未大量推广,优惠力度、实施范围等具体政策“还没下来”。

上述客户经理表示,存量房贷利率调整涉及银行自身利益、相关法律法规等多个方面,还涉及个贷、财会等多个部门,是一项复杂且庞大的工作。目前各地区房贷政策各不相同,即便是同一家银行,不同时期与不同购房者签订的房贷合同也有所差异。对大型商业银行而言,存量房贷规模较大,调整的难度也较大。不同地区、不同银行也需根据实际业务情况进行调整。

存量房贷降息需求旺盛

住房问题关乎人民群众的切身利益,存量房贷利率调整关乎贷款购房者的“钱袋子”。有机构监测数据显示,2023年以来,全国已有超40城调整首套房贷款利率下限至4%以下,几乎跌至历史最低水平。从房贷利率调整幅度来看,2022年以来新增房贷利率累计下行149个基点,而同期存量房贷利率仅跟随5年以上LPR(贷款市场报价利率)下调45个基点左右。

伴随着多地频繁调整房贷利率,房贷进入低利率区间,不少购房人开始考虑提前

还贷。中国人民银行数据显示,今年上半年,个人住房贷款累计发放3.5万亿元,较去年同期多发超过5100亿元。然而,个人住房贷款余额总体却不升反降,其中提前还款是一个重要原因。

邹澜表示,由于理财收益率、房贷利率等价格关系已经发生了变化,居民使用存款或者减少其他投资提前偿还存量贷款的现象大幅增加。他认为,提前还贷现象增加与存量房贷利率处于较高水平相关。

北京市民张女士于2020年年底购房,贷款利率为当时的5年期以上LPR加55个基点,当时的LPR为4.65%,因此张女士的初始房贷利率为5.2%。而从今年6月21日起,北京地区银行房贷利率已普遍按照新的5年期以上LPR报价加55个基点,目前首套房贷款利率为4.75%。“我的贷款总额为200万元,贷款期限是20年,按照新的房贷利率计算,我可以少还10万多元。”张女士告诉记者,近期她和家人也在商量提前还贷,但面临着手头资金不宽裕和还贷流程复杂的问题。

和陈女士有相同经历的人不在少数,他们都在前几年购房时赶上贷款利率高位,这些存量房贷利率曾一度高达6.3%,不少购房者房贷利率在5%~6%。新房贷款利率不断下降,但此前以高利率负担房贷的群体却并未因此受益,购房者不得不选择提前还贷以降低贷款成本。

但提前还贷会使银行迅速流失个人房贷这类优质资产,也需要居民在短时间内腾挪出大量资金,相比之下,存量房贷利率调整则是对双方均相对有利的举措。降低存量房贷利率被视为遏制“提前还贷潮”的一个好办

法。有专家指出,调整存量房贷利率不仅将直接减轻居民月供负担,也能帮银行留住优质客户。

存量房贷利率调整趋势明朗

2020年下半年至今,我国房地产市场进入行业调整期。行业规模下滑,土地成交规模、新房成交、二手房成交都出现回落。房地产是国民经济的重要支柱产业之一,为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,需要及时调整房地产政策。事实上,自今年7月份以来,中央以及各主管部门对房地产行业频繁表态发声,不断释放行业利好。

结合金融管理部门释放的信息,上海某券商高层管理人员分析称,降低存量房贷利率可能通过两种方式,一是通过变更合同条款直接降低利率,二是通过贷款“以新换旧”间接降低,但具体方案仍有待进一步明确和落地。此外,考虑到中国人民银行对存量房贷利率调整持“支持和鼓励”态度,以及强调要按照市场化、法治化原则,这就排除了强制全面调降存量房贷利率的可能,后续大概率会通过“窗口指导”方式进行调整。

目前不同省份、城市的调控政策不同,个人住房贷款政策和利率差异较大,监管机构统一要求银行下调存量房贷利率的概率很低,要依据各地、各银行不同的情况具体来执行。有银行内部人士告诉记者,下调存量房贷利率其实有一定难度,除非有明确的政策指示或者考核压力,或者是银行的房贷流失太多,银行才会愿意主动调整。

综合来看,存量房贷利率下调的方向已经明确,但银行的主动性尚不充足,仍需等待具体政策落地。不过不排除部分银行,尤其是存量房贷规模较大的国有银行,会以社会责任为导向,为了提振消费而主动降低存量房贷利率。“有望在下半年启动调整,应该不会等待太久,不能确定利率下调幅度”,民生银行北京某支行客户经理告诉记者。

房贷利率调整,牵动着楼市的“神经”和老百姓的心。降低部分存量房贷利率,不仅有助于减少借款人房贷利息支出,稳定和扩大住房消费需求,进而促进房地产市场健康平稳发展,还有助于减轻购房者负担,推动居民将储蓄转化为消费和投资,提振居民扩大消费的意愿和能力。

天天观点

对消费英雄的“网红”必须坚决“拉黑”

□ 颜昱晔

近日,据媒体报道,有网红为了蹭流量,或去抗洪抢险救援队家里直播,或跑到救灾现场摆拍,引起众怒。北京市房山蓝天救援队队长陈海军透露,一些网红听到救援队员的居住地,“拿着点东西,拿点钱就上家里去了,还要拉着家属照相,有人还会问一些刺激的问题。”

救援队员的英勇牺牲令人痛心,家属更是承受着无比的悲痛。网红们如此毫无顾忌,肆意直播,未经同意直接将镜头对准家属,是对家属的二次伤害。这些所谓的网红,在利益驱动下,做出如此无底线举动,与大众的情感、道德观背道而驰,实为可恶。“流量至上”的追求尽显精致利己主义。在抢险救灾时期消费别人苦难的举动实属冷酷无情,也是在破坏人与人之间信任。

平台应对其直播内容加强监管,以防此类不良内容伤害公共利益和公众感情,助长浮夸风气。平台应让流量流向那些真正值得关注的地方,而不是哗众取宠。希望相关部门对其实施整治,严管严惩!如此“网红”,必须“拉黑”!

新闻壹段评

“信用就医”让群众就医缴费不再难

近日,记者采访发现,为解决传统医疗服务流程中医疗付费不够集约高效问题,广东省深圳市、珠海市、广州市等地试行“信用就医”,实现先诊疗后付费,使得就医时间缩短约40%。医院通过建立用户信用模型,市民无需开通专用信用卡或预缴充值,通过信用模型评估即可获得相应的信用额度,市民就医时,治疗、检查化验、取药,就诊结束后在规定时间内一次性完成支付即可,实现就医“最多付一次”。

“信用就医”通过建立信用模型,简化群众入院就医缴费流程,在提升医院工作效率的同时,也增加了群众就医的体验感,并在一定程度上助推当地的社会信用体系建设,这样的做法值得效仿和推广。群众日常生活中的“堵点”“痛点”“难点”一直存在,只有精准施策、对症下药、持续创新服务模式,用新办法化解老问题,才能让群众真正获得幸福感。

莫让“野导”坏了博物馆的文化底蕴

近日,有媒体调查发现,博物馆讲解服务问题颇多:非馆方讲解人员专业水平参差不齐;讲解员音量扰人,还经常霸占展品前最佳观赏位置,影响观展秩序;一些“野导”不仅讲解内容漏洞百出,还把野史当正史,糊弄、污染观众。

非馆方讲解人员大多专业素质低、讲解水平不达标,其所讲解的内容极易歪曲博物馆展品所承载的文化内涵和意蕴,混淆游客的认知。特别是今年暑期博物馆大热,不少家长带着孩子参观,遇上口无遮拦的“野导”,更易使孩子产生认知错误。要解决这样的乱象,一方面需要博物馆丰富讲解方式,另一方面需要相关部门严格审核非馆方讲解服务,严惩涉嫌虚假宣传的相关人员。

迷信“关系和能量”,工作可能变陷阱

最近,教育主播张雪峰关于想进烟草系统上班“连考的机会都没有”的言论,刷屏网络。热议的背后,不少人对获得一份稳定高薪的烟草行业工作趋之若鹜,甚至迷信“关系和能量”,因此上当的人不在少数。相关媒体统计,2022年以来公布的裁判文书发现,在25起相关案例中,为获取一份烟草系统的工作,79人均被骗近13.5万元。

稳定高薪的工作需要用实力去争取,过分迷信“关系和能量”,妄图用金钱买来“体制内”的舒心惬意,既扰乱了正常的公平竞争秩序、损害了社会公共利益,还可能落入别有用心之人设下的圈套。在寻求理想职位的过程中,保持理性不盲从,通过合法途径和公平竞争获得工作,奋斗起来才有底气、更有意义。

对医疗行业的“硕鼠”要坚决严惩

今年以来,国内医疗机构主要领导“落马”的消息不断。此前,根据公开信息不完全统计,仅一季度就有60多名医院领导或医疗卫生系统官员被查。据行业媒体不完全统计,今年年初至7月底,全国至少有155名医院院长、书记等主要领导被查,数量已超过去年的2倍。此外,还有诸多科室主任被查。

国内医疗机构主要领导“落马”,让人们看到了国家对整治医疗行业腐败的坚定决心。领导干部自我要求不严,带头腐败,其破坏的是整个行业的生态环境。医疗卫生事业关系到人民群众的身体健康和生活质量,只有对医疗行业祭出反腐重拳,揪出“硕鼠”,严惩害群之马,才能给人民群众一个满意的交代,还行业风清气正,真正让医疗回归救死扶伤的本质。

王恒 整理点评

聚焦京津冀极端强降雨

坚守“服务服务再服务”直到生命最后一刻

——追记北京门头沟龙泉镇副镇长刘捷

□ 中国妇女报全媒体见习记者 崔安琪

2023年7月29日早上,刘捷最后一次给妻子刘璇发信息,他叮嘱刘璇,和孩子在家好好待着,哪儿也不要出去,接下来会有暴雨。“那是我接到他发来的最后一条信息。”刘璇说。

7月31日,北京市门头沟区龙泉镇党委委员、龙泉镇副镇长(副主任)、三级调研员刘捷在龙泉镇中门寺地区强降雨抢险救灾时因公牺牲。

刘捷1974年9月出生于北京门头沟,中共党员,1996年7月参加工作。2023年8月7日,本是刘捷和刘璇的结婚17周年纪念日,刘璇提起这件事,难掩悲痛。

7月29日以来,受台风“杜苏芮”影响,北京市门头沟区连续遭遇强降雨。龙泉镇全体包村干部深入辖区各村开展防汛指导工作,刘捷负责中门寺村、中门家园社区和赵家洼村的防汛工作。7月31日上午9点,刘捷在龙泉镇参加防汛调度晨会后驾车赴中门寺、赵家洼村开展防汛抢险工作。10点40分左右,刘捷通过微



门头沟宣传部供图

信语音留言和视频的方式,向镇政府报告中门寺片区雨情较大,存在险情。11点左右,镇政府采取多种方式都无法联系到他,于是立即组织力量到中门寺片区开展搜救。8月1日,搜救人员在龙泉镇中门

寺沟内发现刘捷驾驶的白色雪佛兰SUV,车内人员最终确认为刘捷,已无生命体征。

刘璇告诉中国妇女报全媒体记者:“刘捷是一个特别勤快的人,只要从家里出来就会随手倒垃圾,甚至只要看到哪家门口有垃圾,他都给人带下去。从我认识他的第一天起,就很惊讶于他的这种善良,但他说这是随手的小事。”

门头沟龙泉镇的街坊邻居都特别喜欢刘捷,同事也亲切地喊他“刘哥”“捷哥”。谁家需要帮忙,他都会主动提供帮助;谁家有什么不方便的事,他都会搭把手。他说:“所有居民都是好人,就看你怎么去看待。”

刘捷的每一个笔记本的扉页上都写着“服务服务再服务”,里面记录翔实仔细。刘璇表示,这些是刘捷留给儿子的宝贵财富,会永远保存着,让儿子看看爸爸的服务精神,对国家的爱,对人民的爱,对百姓的爱。

刘璇说:“他特别爱这片土地。”有一次他带妻子和儿子去看龙泉坞旁边的一条小溪。在溪边,他对着家人说:“你看这儿多

美!我们花了很大力气去修这个地方,现在变得特别漂亮。”刘捷的微信头像就是他在赵家洼村拍的,头像里饱含着刘捷对这片土地深深的爱与自豪。

龙泉镇东南街社区党委书记、居委会主任刘燕回忆道,刘捷镇长是一个干实事、有担当、具有钉钉子精神的人。

龙泉镇三家店南街9号楼曾经住着54户人,但厨房的管道不通,居民做饭要把洗碗的水倒到卫生间去。刘捷得知这件事后,亲自到现场查看,下决心要改变居民的生活状况。一层住户不同意改造,他就逐门逐户去做工作,最终取得大家的理解,顺利完成改造工作。在刘捷去世后,9号楼业主群业主纷纷在业主群里悼念刘捷。

“刘捷把每一个同事都当成自己的兄弟姐妹。镇里有用车需求,他主动让家人用他的车;无论什么事情他都冲在前、干在前,解决了很多的民生实事。7月31日之前,我们还一起反复沟通工作,他真的是把老百姓的事都当成自己的事,把老百姓的困难都当成自己的困难,努力去解决。”龙泉镇党委副书记、镇长王月超说。

北京门头沟灾后重建工作全面开启

中国妇女报全媒体记者耿兴敏 见习记者崔安琪 发自北京 8月8日,中国妇女报全媒体记者实地探访北京市门头沟区时了解到,7月28日以来,受台风“杜苏芮”影响,门头沟区连续遭遇强降雨并引发山洪灾害,多个区域道路、管网等基础设施损毁严重,为尽快恢复生产生活秩序,门头沟区及时组织相关单位赶赴受灾现场,目前正全力做好灾后全面恢复工作。

门头沟山区供电加速恢复中。国网北京电力公司调配700余名支援人员,配备抢险车150余辆,加快抢修山区电网设施。截至8月7日18时,因灾停电导致断电的109个村居,55个已恢复市政供电,33个使用发电机或小型发电机实现应急用电,其余21个村正在加紧抢修中。

经多部门联合抢修,截至8月7日18时,门头沟区通信基站受损的147个村中,通过采用应急通信信号和基站信号的传达方式,已有109个村恢复手机通信信号,其

余村居通信信号正在加紧恢复中。

此外,为避免洪水过后因垃圾堆放造成的疫病传播,门头沟区持续开展深山区垃圾清运工作,环卫中心针对斋堂镇域内垃圾已增派7辆收运车辆进行清理,转运至葡萄嘴垃圾转运站处置。8月8日,环卫中心继续带队8辆25吨自卸,6辆垃圾压缩转运车,将雁栖、斋堂镇垃圾清运,最大限度保障群众卫生健康安全。

在供水和供气方面,以受灾严重的王平镇为例,王平集中供水厂和单村供水站已经开始正常运行,供应范围内的7个村居或区域恢复正常供水。其余2个留守村居采取24小时派遣应急供水车为群众送水,缓解受灾群众饮水困难问题。

王平镇辖区内开通天然气的惠和新苑社区等村居已恢复供气。其余村居采取“送气进村”的方式,向留守户提供煤气罐共约100罐,满足地区群众做饭、烧水等生活需求。



门头沟王平镇正在进行清淤工作。

崔安琪/摄