

新政实施进入倒计时,如何调? 为何调? 影响几何?

存量房贷利率调整,你能节省多少钱?

□ 中国妇女报全媒体记者 黄威

市场关切已久的“降低存量房贷利率”问题,终于有了定音。8月31日晚间,中国人民银行网站发布的《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(以下简称《通知》)指出,对于符合条件的存量首套住房贷款,自2023年9月25日起,可由借款人主动向承贷银行提出申请降低利率,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更更为便利的服务。

距离《通知》发布仅一周,9月7日,中国农业银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行等金融机构相继发布公告,就存量首套住房贷款利率调整范围、调整规则、服务渠道及时间等进行了明确,这意味着备受关注的存量房贷新政实施进入倒计时。

哪些存量房贷可以参与调整? 如何申请利率调整? 调整后,借款人的房贷利率能降低多少? 日前,中国妇女报全媒体记者就公众关心的上述热点问题采访了购房者、银行从业人员、房产中介和相关专家。

已有借款人确认调整详情

存量首套住房商业性个人住房贷款,是指2023年8月31日前金融机构已发放的,且已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

存量首套住房贷款利率下调在即,9月16日,记者注意到,已有部分借款人在社交平台发文表示,已从银行方面确认了自己的贷款利率调整详情。

在北京工作的葛先生于2018年7月在天津购买了首套住房,贷款124万元,贷款期限25年,执行固定利率5.145%,还款方式为等额本金,平均每月还款7000元。根据工商银行此次调整细则,他的贷款利率可以先转化为LPR(即贷款市场报价利率)定价后再进行调整,调整后最低可降至4.2%。“我的贷款总额并不算高,这几年已经还了一部分。后续预计每个月能少还700元左右,总共能少还16万元。”葛先生告诉记者。

《通知》明确,新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在LPR上的加点幅度,不得低于原贷款发放

- 《通知》明确,新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理,由此可以看出,存量房贷利率新政仍然强调“因城施策”
- 虽然此次存量房贷利率调整覆盖面广、措施力度大,但在“因城施策”的背景下,对不同时期、不同城市买房的人来说,调整空间和幅度将有所区别
- 监管部门推动银行主动下调存量房贷利率,一是配合其他政策共同稳定房地产市场,二是降低居民房贷支出以刺激消费,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展

时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理,由此可以看出,存量房贷利率新政仍然强调“因城施策”。

家住北京市朝阳区的陈女士于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,此次调整后仍然为LPR+55BP,即4.75%。“银行经理说我的房贷利率已经是最低情况,这次应该不做调整。”陈女士略显失望地告诉记者。

值得注意的是,近期北京、上海等多个城市宣布执行“认房不认贷”政策,一些借款人原先被认定为“二套房”的房屋,现在可能被认定为“首套房”。

黎女士在老家沈阳有一套住房,2021年,她与老公一起定居北京后,在昌平区购买了第二套房屋。根据当时的政策,黎女士住房贷款利率为5.7%,即当年LPR4.65%+105BP。前不久“认房不认贷”政策出台后,黎女士在北京的住房可被认定为“首套房”。“我们的贷款利率可以调整为4.75%,差不多降了一个百分点,这下我们的压力能减轻不少。”黎女士对记者表示,虽然过几天才能正式调整,但她已经高兴了好几天。

未来政策影响值得期待

央行数据显示,截至6月末,我国个人住房贷款余额为38.6万亿元。相关人士估算,全国有近1亿个首套房存量贷款合同,而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万人,涉及调整的贷款规模可能达25万亿元。

记者了解到,从全国层面来看,全国首套商业性个人住房贷款利率下限在不

同阶段分别为:2019年10月7日前为0.7倍贷款基准利率;2019年10月8日至2022年5月14日为LPR;2022年5月15日至今为LPR-20BP。但在“因城施策”背景下,各地区之间或同一地区不同时期所执行的房贷利率下限差异较大。以北京为例,2019年10月8日至2023年8月31日,“存量房贷利率”下限为LPR+55BP,此次调整后利率下限仍为LPR+55BP。

上海某券商高层管理人员分析称:“我们现在绝大多数购房者的房贷利率都是按照‘LPR+基点’的方式执行,其中LPR部分银行方面无权调整,但基点部分可以进行协商。目前各大银行发布的规则,本质上就是对高基点的购房者进行调整让其享受最低的基点。”

目前,各家商业银行都在积极准备相关工作,确保如期接受客户申请。9月18日,记者致电中国农业银行询问存量房贷利率调整情况,客服人员称,银行正在抓紧制定操作细则,尽快完成合同文本和系统研发等工作,积极做好组织实施。凡是符合条件的客户,在2023年9月25日受理申请后,会在最短时间内规范完成利率定价调整工作。

记者梳理四大银行及其他中小银行公布的存量房贷利率调整细则发现,虽然此次存量房贷利率调整覆盖面广、措施力度大,但对不同时期、不同城市买房的人来说,调整空间和幅度将有所区别。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可以减少利息支出,有利于增强居民消费和投资能力。而对银行来说,可以有效减少提前还贷现象。

稳定楼市以期刺激消费

伴随着我国房地产市场进入行业调整期,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。据银行方面数据统计,2023年第一季度、第二季度个人住房贷款的早偿率(年化)分别上升至15.2%、13.1%,均高于2022年末的8.9%。提前还贷潮成为本年度房贷新政推出的重要内因,稳定房价也成为房贷新政的目的之一。

记者联系到广发银行深圳分行一名高姓客户经理,他表示:“没想到政策下来得这么快,不难看出,监管部门推动银行主动下调存量房贷利率背后的意思其实非常明确,一是配合其他政策共同稳定房地产市场,二是降低居民房贷支出以刺激消费,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。”

实际上,近期中央已就住房政策多次表态。7月24日,中共中央政治局召开会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适时调整优化房地产政策;7月27日住建部部长在建筑企业座谈会上,指明政策三大优化方向——降首付、降利率、落地“认房不用认贷”;8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议指出,对于房地产相关政策,重点包括落实好“金融16条”、精准实施差别化住房信贷、引导房贷利率和首付比下降、调整存量房贷利率。

上述一系列政策逐渐落地后,房地产市场出现边际回暖迹象,北京、上海等城市看房量、成交量出现回升。中原地产数据显示,9月首个周末北京市二手房成交2800余套,是8月周末成交均值的2倍。

近日,记者走访北京市热门板块中介门店了解到,新政落地首周,多个中介门店带看量、咨询量上涨。经纪人小雷告诉记者:“这两天看房的人挺多,无论是带看量还是成交量,相比之前都有所增加。大家都很关注近期的政策调整,想换房子的人较多,挂牌量也上升了。”

在各项政策的叠加影响下,多地楼市活跃度增加。“根据这几天门店的情况来看,这一波政策刺激,确实起到了一定效果,但从长远来看,政策的实际效力还与老百姓的收入等因素有很大关系,政策效果显现还需要时间,核心城市‘金九银十’的市场表现或许值得期待。”小雷说。

过创新蔬菜嫁接育苗加配施有机肥的集成技术来攻克土传病害问题。

如今,茄子成了七里乡的主打品种,经过培育的茄子产量高、品质好,售价要比普通品种的茄子均价高出40%~50%,每亩可以增收5000多元。为此,当地村民都说小何是个“菜园送宝人”。

授人以鱼,不如授人以渔。何润云通过进乡村振兴讲堂授课,将好技术传播给村民们,给菜农“线上+线下”技术培训授课160余期;参加技术现场咨询100余次,培训咨询两万余人次。

“作为一名农技员,让农民富起来是我最大的心愿。”眼下,何润云致力于将数字化、智能化、机械化的蔬菜种植新技术推广下去,通过技术升级,提高农业投入产出比。同时,她还创新“村集体+农户+企业”的共富模式,在全区打造10个数字蔬菜产业示范园,在带动村集体和村民增收上贡献巾帼力量。



走近亚运

亚运会火炬手何润云

当好农民的“菜园送宝人”

□ 中国妇女报全媒体记者 姚改改
□ 叶巧茗

9月19日,杭州第19届亚运会火炬传递来到衢州站。在170名火炬手中,第38棒是来自浙江省衢州市柯城区农业技术推广中心的全国三八红旗手何润云。

手握农具深入一线,为农民的菜园抗旱,进村入户宣传节约用水……为群众排忧解难的何润云,被农民朋友誉为“首席菜农”。

“每次帮助农民解决一项技术难题的时候,我都觉得特别开心。”为了实现帮助农民这一心愿,何润云一直奔走在田间地头。

说起来,何润云从小与“农”有缘,出身农民,长在农村,大学读农。1995年7月,何润云从金华农校毕业后,被分配到柯城区蔬菜办。从此,她与蔬菜结下了不解之缘,一干就是28个年头。

平时,何润云尽可能地抽时间往蔬菜基



何润云在火炬传递点位。(受访者供图)

地跑,从拉家常、浇菜地等小事做起,和菜农慢慢熟悉起来。现在,她的手机电话簿和微信通讯录存下了1000多名农民的联系方式。这种“东家学一手技术,西家学一把绝

招”的方法,让何润云积累了很多书本上没有的实践经验。

“我的茄子出现了枯萎病,可以帮忙看一下吗?”收到七里乡菜农老罗的来电,何润云线上解答后还不放心,选择又一次下乡。

七里乡地处柯城山区,农民多以种菜为生,茄子的种植史有40余年。时间一长,这里的土传病害越来越严重,农民种菜长期亏本,苦不堪言。老罗说:“有段时间,我们的茄子一半多都是枯萎病,我们想来想去都没有办法,一晚上都睡不着觉,只能找小何帮我们解决。”

老罗口中的小何,正是何润云。她接到菜农的求助顿感压力,“枯萎病是土传病害的一种,当时还是一个世界难题。”菜农们一筹莫展的样子,她看在眼里急在心上,不管是烈日炎炎还是寒冬腊月,她一有时间就往菜地里跑。

通过反复的田间试验和实地调查,何润云意外地发现嫁接对防治土传病害有很好的效果。而后,她推翻传统的栽培方法,提出通

鼓励千店千面是城市管理应有之义

□ 苑广阔

国潮味十足的“科达眼镜”、怀旧腔调的“老街李记百货”、古香古色的“金城小院”、青春炫酷的“星野营地火锅”……甘肃兰州街头这些令人惊艳的门头牌匾,不仅没有被“强拆”,还登上了优秀门头牌匾表彰大会的领奖台。近日,兰州市城市管理委员会在兰州东方红广场举办表彰大会,对百家优秀门头牌匾设置商户和优秀组织单位予以表彰。

相较于前些年多地在整治沿街店铺的门头牌匾过程中陷入误区,出现过度追求“千店一面”“整街一面”,甚至是“全城一面”的治理乱象,“精美门头牌匾”评选则显得更加科学化、人性化,也更加贴近群众生活。这种“以评促治”的柔性方法也反映了当地政府及相关部门的负责态度。门店牌匾额评选既是改善和美化城市环境,展现城市文明风貌的促进手段,也能够以此激励小微经营主体,从而营造良好的营商环境和生活氛围,不失为一种街道治理的有益探索。

此次“精美门头牌匾”的评选表彰,不仅可以释放小微主体的经营活力,也能够提升群众的消费热情。门头牌匾的表彰是一种创意认可,在提升商户自豪感的同时又能够激发群众对于入选店铺的好奇心。

而跳出一家店铺的范畴,好的门头牌匾,可以和店铺所处的建筑整体风格,所在街区乃至所在城市的整体风格都融为一体、相得益彰,从而成为城市的一道风景。由此不难看出,一个好的店铺门头牌匾,既可以做到对店铺经营者有利,让店铺的生意更加红火,同时也对提升城市形象、展现地域文化、突出地方特色风貌有益。在“打卡”“探店”等自媒体平台社交活动以及“体验式消费”火热的当下,这无疑能够提高大众的消费参与和商家的经营热情,优化营商环境和消费环境,促进当地经济发展。同时,“精美门头牌匾评选”也能够促进商家进行店铺面貌改进,甚至“盘活”广告制作、面板设计等行业,带动创意设计、生产经营两个端口产业链的运作。

但不容忽视的是,在将门头牌匾打造得尽可能精美的同时,也要注重门店服务与经营质量的提升,尊重消费者以及群众权益,真正做到“匾如其名”“内外兼秀”。

在当下的城市面貌治理中,保持门店特色就是维护城市形象;创新治理手段方能促进协调发展。也唯有以包容欣赏的态度对待单位门店牌头,让其充分体现行业特色与自身美感,城市建设发展才会被注入活力,城市居民以及经营主体才会以更加积极的态度参与到城市的运作中去。

新闻壹段评

治理低俗婚闹 执法须“出重拳”

日前,山东青岛一起婚闹事件引发网友愤怒。在网上传播的视频中,几名男子举起灭火器对着一名伴娘开喷,女孩倒地尖叫、痛哭求饶,几个男子却没有收手的意思,反而闹得更起劲,还试图撕开伴娘的雨衣,另一伴娘刚下车就被喷得无处躲藏。这一场面引发围观者担忧,有人立马报警。事后,有知情人士表示,此行为是双方“事先商量好的”。当地派出所回应称,已关注该情况,将向民警反馈处理。

视频中,伴娘倒地尖叫、痛哭求饶,如此闹剧伴随娘个人意愿的恶劣行为,怎能以一句“事先商量好”就轻飘飘带过。要治理这类低俗婚闹行为,执法部门必须“重拳出击”,严肃追究婚闹者的行政乃至刑事责任,同时,相关部门应结合移风易俗宣传工作,引导公众自觉抵制低俗婚闹行为,让婚礼回归文明温馨。

让“谢绝儿童”止步于就事论事

近期,一些城市出现部分公开表示“不接待儿童”的店铺引发热议。媒体探访发现,很多店铺贴出的告示其实并没有完全拒绝儿童入内,而是以“本店不适合儿童”“儿童慎入”等字样来提示。这些店铺的商家多是出于保障安全、维护环境等原因做出上述提示,如果有成人陪同并看护好孩子,那么店铺也欢迎儿童进店。有店员坦言,以前有孩子在店里追跑打闹摔伤,“赔了好几回钱”。

部分店铺表示“不接待儿童”,出发点多是为避免儿童受伤及其他风险冲突,希望家长能加强对孩子管束的提示,而非“强制拒绝”。同时店铺的主要客源往往不是儿童,这一选择分众服务的做法不应被过度解读。而在社会持续发力儿童友好城市建设的背景下,更多公共区域将成为更合适、更安全的儿童活动场地,“不接待儿童”的店铺也绝不会成为主流。

正视遗照是一场“人生必修课”

今年24岁的小吴和奶奶一起生活在福建三明的乡下,前段时间,他帮自己的奶奶以及全村十多位老人拍摄了遗照,引发网友热议。有人觉得,给老人拍摄遗照多少有些“忌讳”,但小吴却认为,好像大家都很怕谈论死亡,“但其实老人家并不忌讳,很多早早就拍好了遗照,藏在了箱底。”还有很多网友表示,自己家人离去的时候没有合适的遗照,随着年龄的增长,记忆中的容貌也变得模糊,成了永远的遗憾。

遗照是对逝者的尊重和缅怀,也是对生者的安慰和慰藉。它并非死亡的符号,而是面对不可避免的生离死别时,家人间不变的爱与思念。与其逃避纠结“死亡”二字,不如帮助老人定格下最美好的时刻,坦然面对未来离别,好好珍惜当下时光。

孔一涵 整理点评