

政策解读

房贷政策迎来重要调整

存量房贷利率、首付款比例将有何变化?

中国人民银行、国家金融监督管理总局日前发布通知,内容涉及存量房贷利率、首付款比例等方面的调整,引发市场普遍关注。新政策做了哪些调整?将惠及哪些人群?又释放出什么信号?

存量房贷利率调整涉及约4000万借款人

当前,房地产市场供求关系已发生重大变化,存量房贷与新增房贷利率差过大的问题引发关注。8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知,引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债,降低存量首套住房贷款利率。

根据通知,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。记者了解到,2023年8月31日前金融机构已发放,或已签订合同但未发放,且符合当地首套房标准的存量住房贷款可以申请降低利率。

据测算,以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设借款人和银行协商将房贷利率调降至4.3%,可节约借款人利息支出每年超5000元。

中国人民银行有关负责人介绍,存量住房贷款利率下降,对借款人来说,可以节约利息支出,有利于扩大消费和投

资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,并压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。

截至6月末,我国个人住房贷款余额38.6万亿元。有业内人士估算,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4000万户。利率调整后,这些借款人的财务负担会有明显下降,平均降幅约为0.8个百分点。

对此,金融管理部门有关负责人表示,鼓励银行批量办理,既可以变更合同约定的房贷利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本。

招联首席研究员董希淼认为,之所以将申请日期定为9月25日起,是为了给银行留足时间,可以进行修订合同文本,改造调整系统,识别符合标准的客户等准备工作,以及向借款人公布办理流程 and 需要准备的申请材料。

二套房首付比例下限统一调至30%

两部门当日还宣布,统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限,不再区分实施“限购”和“非限购”城市。商业性个人住房贷款最低首付比例统一为:首套房不低于20%,二套房不低于30%。在此之前,在实施“限购”措施的城市首套和二套房最低首付比例政策下限分别是30%和40%。

另外,两部门还调整了二套房商业性个人住房贷款利率政策下限,从不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加60个基点,调整为加20个基点。

近期,已有多地陆续调整了当地房贷首付比例,引导个人住房贷款实际利率下行,但仍受限于金融管理部门此前

政策下限要求。专家表示,此次统一政策下限并适度下调,给地方留下更充足的调控空间,有助于更好满足刚性和改善性住房需求。

此次首套房贷款利率政策下限未作调整。董希淼认为,对于符合首套房贷款利率政策动态调整机制相关条件的城市来说,还可阶段性下调或取消当地首套房贷款利率下限。

央行近期发布的第二季度中国货币政策执行报告显示,6月末,已有87个城市下调了首套房利率下限,较全国下限低10至40个基点,13个城市取消了首套房利率下限。6月新发放个人房贷利率4.11%,同比下降0.51个百分点。

推进利好政策落地提振市场信心

从明确首套房“认房不用认贷”标准,到延续实施居民换房个税优惠政策,再到引导降低存量房贷利率、优化调整住房信贷政策……近期一系列房地产政策不断优化调整,积极落实7月24日中央政治局会议的相关部署,政策工具箱不断充实。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,这些举措持续坚持“房住不炒”的定位,支持刚性和改善性住房需求,释放支持房地产市场健康有序发展的信号,将为提振市场信心发挥重要作用。

随着政策发布,市场对相关举措尽快落地见效充满期待。特别是大量存量房贷借款人希望早日享受政策利好,降低利息负担。

此前,中信银行、招商银行等多家银行高管在中期业绩发布会上透露,已对调整存量房贷利率进行了业务的分析测算,并制定了预案。农业银行副行长林立表示,该行将抓紧制定具体的操作细则,尽快完成合同文本的准备工作,加紧系

统改造调整等方面的工作,积极做好组织实施。

金融管理部门有关负责人介绍,具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套房贷款利率政策下限。这意味着,利率调整的幅度主要取决于商业银行当时的加点情况,主要下调的是银行当时过高的风险溢价部分。

中信银行副行长谢志斌表示,各地按揭贷款利率差异较大,存量房贷利率调整难以实行“一刀切”,调整力度也要兼顾银行实际的承受能力。

中国人民银行、金融监管总局表示,将密切关注市场动态,引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商,有序降低存量房贷利率。支持各地因地制宜用好政策工具箱,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行,更好满足刚性和改善性住房需求。

(新华社北京9月1日电)

降低存量首套住房贷款利率
符合条件的存量首套住房贷款是指: 2023年8月31日前金融机构已发放, 已签订合同但未发放的, 以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款
对于符合条件的存量住房贷款, 自2023年9月25日起, 可由借款人主动向承贷银行提出申请, 也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式, 为借款人提供更为便利的服务
调整方式上: 既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度, 也可以由银行新发放贷款置换存量贷款
调整优化差异化住房信贷政策: 统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限, 实施“限购”城市, 不再区分, 不实施“限购”城市, 首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%
二套房利率政策下限调整为: 不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点, 首套房利率政策下限仍为: 不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点
各地可按照因地制宜原则, 根据当地房地产市场形势和调控需要, 自主确定辖区内首套和二套房最低首付比例和利率下限

数说中国

央行决定下调金融机构外汇存款准备金率至4%

新华社北京9月1日电 记者1日从中国人民银行获悉,为提升金融机构外汇资金运用能力,中国人民银行决定,自2023年9月15日起,下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点,即外汇存款准备金率由现行的6%下调至4%。

据介绍,外汇存款准备金率是指金融机构交存中国人民银行的外汇存款准备金与其吸收外汇存款的比率。

我国公民具备科学素质比例达12.93%

新华社北京9月1日电 第十二次中国公民科学素质抽样调查结果显示,2022年我国公民具备科学素质的比例达12.93%,比2020年的10.56%提高了2.37个百分点。公民科学素质水平持续快速提升,为我国向创新型国家前列迈进提供坚实人才支撑。

这是记者从中国科协了解到的信息。公民具备科学素质是指崇尚科学精神,树立科学思想,掌握基本科学方法,了解必要科技知识,并具有应用其分析判断事物和解决实际问题的能力。中办、国办去年印发的《关于新时代进一步加强科学技术普及工作的意见》提出,到2025年,公民具备科学素质比例超过15%。

本次调查结果显示,2022年我国超三分之二省份公民科学素质水平超过10%。珠三角、长三角和京津冀三大区域科学素质水平呈领跑态势,其中北京、上海、广州已接近发达国家水平;中西部地区公民科学素质发展不平衡状况有所缓解。

从不同人群看,农村居民在各类群体中的科学素质增幅相对较大,城镇居民和农村居民具备科学素质的比例分别达到15.94%和7.96%。城乡发展不平衡状况进一步缓解;男性公民和女性公民具备科学素质的比例分别达到14.77%和10.98%,女性科学素质提升相对较快,性别差距进一步缩小;公民科学素质水平呈随年龄增加而降低的态势,并随受教育程度的提高呈阶梯式分布。

调查研究指出,我国公民对科技发展信息的感兴趣程度较高,互联网已成为信息时代我国公民获取科技信息的首要渠道。总体上看,我国公民崇尚科学、理性求实、支持创新,理性思维和科学意识进一步提升。

据介绍,本次调查对标国际测评标准,结合我国实际,包括公民的科学素质状况以及对科技的态度、获取科技信息的途径、参与科普的情况等内容,调查对象为18岁至69岁的中国公民。

全国每天提供位置服务逾5500亿次

新华社北京9月1日电 从火车站到开车打车、外卖送餐,我们每天用多少次数字地图导航?自然资源部最新统计显示,仅今年上半年,全国重点监测企事业单位提供位置服务日均达5590.5亿次。

在2023年全国测绘法宣传日暨国家版图意识宣传周收官之际,记者9月1日从自然资源部获悉,在国家地理信息政策及北斗系统等科技支撑下,我国地理信息产业迅速发展,各类位置服务大幅提升。仅今年上半年,29家重点监测地理信息企事业单位提供位置服务合计达101.2亿次,日均5590.5亿次,同比增长25.6%。

据中国地理信息产业协会发布《2022年我国地理信息产业总产值近5年复合增长率11.5%,近10年复合增长率17.5%。民营经济成为主力军,在系统软件、导航定位芯片与板卡、商业遥感卫星、测绘仪器、导航软件、互联网地图等领域占据主导地位。

我国地理信息产业加大“走出去”力度,部分企业构建产品全球研发、生产、营销体系。超图软件在超过40个国家和地区发展海外代理商,华测导航在东南亚等国家和地区设立8个海外(孙)公司和1个代表处。部分企业紧跟全球伙伴“借船出海”,超图软件成为华为、中兴、NEC、NIT等跨国企业基础软件供应商;北斗星通联合芯片商、集成商、运营商,面向全球提供高精度定位、云芯一体化和算法IP等产品和服务。

我国2023年暑期档电影票房达206.19亿元

2023年6月1日至8月31日 暑期档电影票房达 206.19亿元 首次突破200亿元 创造了新的暑期档票房纪录

新华社北京9月1日电 国家电影局1日发布统计数据,2023年6月1日至8月31日,我国电影暑期档票房达206.19亿元,观影人次为5.05亿。这是我国暑期档票房首次突破200亿元,创造了新的暑期档票房纪录。

今年的暑期档国产影片票房为180.57亿元,市场占比为87.58%。其中,《孤注一掷》以35.26亿元票房领跑,《消失的她》《封神第一部:朝歌风云》《八角笼中》《长安三万里》分列二至五位。

悬疑片、家庭片、青春片、动画片……从内容上看,今年暑期档的影片题材多样,给广大观众提供了差异化的观影选择,有效丰富了电影市场供给,展现我国电影市场持续复苏向好。

数字·国际·可持续

——2023服贸会探馆亮点扫描

“万物共生”户外光影艺术沉浸式体验展、“长安三万里”主题硬钱包、兴顺斋豆汁冰激凌……2023年中国国际服务贸易交易会开幕在即,首钢园区的参展商们秀出的新技术、新应用、新服务,让嘉宾观众体验感增强,也折射出这场国际盛会将更数字、更国际、更绿色。

更数字 打造创新应用新场景

尽管还没有正式开展,动感单车、赛艇船等智能体育设施已在6号馆的北京数智体育大赛场地中摆放整齐,吸引不少正在直播的媒体工作者和志愿者驻足体验。

展厅另一侧,好家庭集团展台正紧锣密鼓布置。为了让观众畅享企业的智能体育服务,公司计划放置10余个大型运动设施,提供AI体质测试指导训练的“上云分析”,助力全民健身。

在首设的北京老字号创新发展体验区,除了常规的品牌美食推介,食品安全智慧管理手段、庆丰元宇宙博物馆等应用场景也已搭建就绪。

工业遗存与现代化展馆交相辉映的首钢园区,也再次“上新”,增加一高炉SoReal元宇宙乐园,为观众带来元宇宙沉浸式科幻互动体验。“展出囊括了未来科技乐园、主题秀场、艺术展览、餐厅酒吧、体验式商业等业态,让元宇宙对于公众而言,更加真实可感。”项目负责人吕晓卓说。

更国际 “服贸机遇”世界分享

走过11年时光,国际化依旧是服贸会的重要关键词。今年,2200多家企业到场参展,75个国家和国际组织将以国家政府或总部名义设展办会,整体国际化率超20%。

作为“制造业+服务业”一体的生态链,新能源汽车产业离不开服务贸易的蓬勃发展。服贸会作为中国三大对外开放展览会平台之一,为特斯拉等国外整车制造企业带来了展示和沟通的机会。

“中国提供法治化、国际化、便利化以及更公平的营商环境,坚持扩大开放的决心有目共睹,为企业发展提供了良好保障。”特斯拉公司副总裁陶琳说,今年将携最新技术理念再登服贸会。

更可持续 绿色低碳蔚然成风

中国首颗陆地生态系统碳监测卫星“句芒号”、中国首款L4级自动驾驶货运车、首发中置一体化电池包技术……

服贸会的“绿意盎然”,不仅体现在特设的“双碳赋能·焕发创新动力”主题展区,多场以绿色低碳为主题的高峰论坛上,更体现在展商们绿色服务、绿色技术、绿色商业模式的前沿成果和务实行动中。

“供应链、信息技术、建筑、金融等从业者都在积极关注全球低碳场景带来的机会,尤其是中国‘双碳’目标给世界服务贸易带来的广阔机遇。”美国环保协会副总裁、北京代表处首席代表秦虎说,绿色低碳服务为全球贸易带来了新增长点。

亚马逊云科技大中华区战略业务发展部总经理顾凡对此深有感触:“中国积极推动服务贸易在数字化和绿色化方面的双向融合,为企业带来诸多利好。”

“2023年是亚马逊云科技来到中国的第10年,我们将继续深耕中国、持续投入,期待助力更多企业可持续发展愿景。”他说。

(新华社北京9月1日电)



2023年服贸会首钢园区。