

# 惠及五千万户 存量房贷利率下调

9月24日,中国人民银行行长潘功胜在国新办新闻发布会上表示,降低存量房贷利率,并统一房贷最低首付比例,引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近。

当日,潘功胜在发布会上介绍,中国人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整,预计平均降幅在0.5个百分点左右。预计该政策将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出总数为1500亿元左右。

对于降低存量房贷利率,不少借款人并不陌生。去年8月,中国人民银行推动商业银行有序降低存量房贷利率,调整后存量首套房贷利率平均降幅0.73个百分点。

不过,随着我国利率水平持续走低,新增与存量房贷利率持续扩大,引起普遍关注。

今年以来,中国人民银行已两次调整5年期以上贷款市场报价利率(LPR),累计下降35个基点。数据显示,8月份,新发放个人住房贷款利率为3.35%,比上年同期低78个基点,处于历史低位。多个城市新发放的首套房贷款利率降至3.2%附近,部分地区甚至降至“2字头”。

与此同时,去年存量首套房贷利

率调降后,目前存量房贷利率仍普遍在4%左右。尤其是在北京、上海、深圳、广州等城市,原来加点幅度比较高,新发放按揭贷款和原来存量按揭贷款之间的利差更大。

眼看新增房贷的利率越来越低,不少存量房贷借款人心理落差加大,更有人加入了“提前还贷”的行列中。

这也在中金公司的研究测算中得以印证:目前银行按揭早偿率仍位于14%左右的高位,并且可能存在使用消费贷和经营贷置换按揭的空间。

潘功胜在发布会上明确表示,进一步降低借款人房贷利息支出有助于促进扩大消费和投资,也有利于减少提前还贷行为,同时还可以压缩违规置换存量房贷的空间,保护金融消费者的合法权益,维护房地产市场平稳健康发展。

除了降低存量房贷利率,中国人民银行和金融监管总局还明确:全国层面商业性个人住房贷款将不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一至15%。

此前,在5月推出的房贷新政中,首套和二套房最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。随着此次最低首付比例统一至15%,二套房首付款比例也创下近年新低。

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

不过,潘功胜也强调,各地可因地制宜,自主确定是否采取差别化的安排,并确定辖区最低首付比例下限。同时,商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定具体的首付比例水平。

房贷利好政策何时落地?

记者从发布会上了解到,因为涉及借款人众多,银行也需要有一定的时间进行必要的技术准备,比如进行修订合同文本、改造调整系统等。

值得关注的是,潘功胜明确提出,“将指导商业银行完善按揭贷款的定价机制”。记者从中国人民银行了解

到,这意味着银行批量调整存量房贷利率可能是最后一次。随着银行不断完善按揭贷款的定价机制,今后存量房贷利率将由银行、客户双方基于市场化原则自主协商,进行动态调整。

近年来,中国人民银行不断完善房地产金融宏观审慎政策,从供需两端综合施策,多次调降个人住房贷款的最低首付比例、降低贷款利率、取消利率政策下限,设立保障性住房再贷款支持收购存量商品房等系列政策。

此次,在支持居民购房需求端同时,金融管理部门还推出不少利好房企的政策举措。

例如,房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策延长到2026年底;又如,保障性住房再贷款政策中中国人民银行的出资比例提高到100%;再如,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地……

近期,一系列新的房地产金融举措将陆续落地,既是回应当下市场预期,也从金融角度,更好支持房地产市场的风险化解和平稳健康发展,将为经济稳增长和高质量发展创造良好的金融环境。

据新华社电

## 假期前冷空气来袭 国庆假期首日最高气温跌破20℃

昨日我市晴到多云,清晨18℃左右的气温有些许凉意,午后气温回升,最高气温在26℃左右,北部和东部地区偏低一些。昨天夜间,晴间多云,今天凌晨有轻雾。今日,我市维持多云到晴的天气,白天最高气温在25℃左右,天气整体比较舒

适。预计周五到周六,津城天空云量增多,以多云到阴天气为主,气温起伏不大。

预计29日夜间至30日,我市将迎来较强冷空气过程,届时会出现降水、大风、降温,30日北风强劲,将有4-5级风,气温也明显下降,10月

1日最高气温将下降至20℃以下,提醒市民注意及时关注临近预报预警信息,提前做好出行安排。

根据气象监测分析,今日白天多云间晴,微风,最高气温25℃,最低气温18℃。

新报记者 张珊珊

## 本市新增社区食堂 早餐正餐不再将就



万兴街天大北五村社区食堂开业后,每天中午11点一过,食堂就排起了长队,不仅有附近的居民,还有很多上班族前来,他们都很喜欢来这里吃午餐。独居的李大爷成了这里的常客,“这个鲷目鱼,给我来4条啊。”他向服务员交待着,用手机支付了20元后,端着鱼往外走,还跟邻居念叨着:“家里还有点菜,中午吃两条、晚上吃两条,齐活了。”

在餐台上,摆放着各种美味佳肴,服务员正在给大家盛菜。每个菜品下都有加热系统,以保证顾客能够买到热乎的饭菜。食堂负责人表示:“我们既有现炒的中式快餐,又有传统美味的早餐。我们的初衷就是打造国民食堂、社区厨房,让身边的老百姓,尤其是社区周边的老年人能够吃到健康、放心的美食。”

在食堂里,赵大爷老伴儿正在用餐,赵大爷给老伴儿夹了点菜:“这个炖牛肉特别香,你尝尝。”两人点了土豆炖牛肉、鱼香鸡丝、西红柿鸡蛋和米饭。赵大爷说:“自从有了这个社区食堂,我们老两口吃饭再也不‘将就’了,在家门口就能吃上热乎可口的饭菜,真是太高兴了。”

文/摄影 新报记者 穆德旺



9月25日上午,15条智能游艇亮相水上公园,该船总长6.2米,为绿色智能电动船舶,可实现智能辅助驾驶和人工驾驶自由切换,自动出港、手动航行、自动进港、自动停靠并锁船。 新报记者 胡凌云 通讯员 王晶 王英浩 摄

## 暂停或恢复用热 这几天抓紧办理

根据《天津市集中供热暂停和恢复用热管理办法》(建公用〔2010〕1195号)第三条规定,用热户有暂停或恢复用热需求的,应在当年9月30日前向供热单位提出申请。

暂停和恢复用热期限最短为一个供暖期。实施范围包括供用热合同约定的全部区域。房主本人办

理的,应提供房屋权属证明、本人的有效身份证件;他人代办的,应提供房屋权属证明、房主的有效身份证件、受托人的有效身份证件、房主本人出具的授权委托书。

根据《天津市集中供热暂停和恢复用热管理办法》(建公用〔2010〕1195号)第六条规定,暂停用热期

间,每个供暖期热费收取标准为以面积计费方式计算的供热采暖费的20%。

供热设施保修期内(一般为两个采暖期)的新建房屋不得办理暂停供热。如果您去年已经办理了报停业务,今年还需要去缴纳当年的热能损耗补偿费。 新报记者 徐燕