

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。

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4000万人。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和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款比例政策下限，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款比例统一为：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住房最低首付款比例政策下限分别是30%和40%。

另外，两部门还调整了二套住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款比例，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，对于符合首套住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贷利率下限，较全国下限

低10至40个基点，13个城市取消了首套房贷利率下限。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住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。

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。支持各地因城施策用好政策工具箱，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。

北京试点推出通学公交车服务

9月1日，许多北京市丰台区第一小学的学生乘坐通学公交车上学。

当日，北京推出通学公交车服务。通学公交车服务对象为享受九年义务制教育的中小学生，低年级小学生家长可与孩子同乘通学车。通学公交车实行一人一座一戴（安全带），专线快速直达，为学生上下学提供安全、便捷、高效的新选择。首批通学公交车在北京市西城、海淀、朝阳、丰台四个区的13所学校开展试点，首批25条通学车线路于9月1日投入试运行，共设通学车站点97处。



北京出台政策规范扫码消费服务

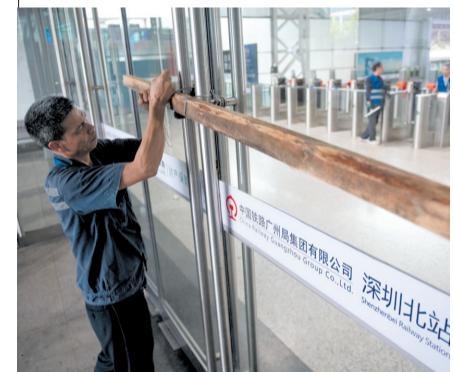
记者8月31日从北京市网信办获悉，为进一步规范北京扫码消费服务经营行为，切实保护消费者个人信息合法权益，北京市网信办联合国家互联网应急中心北京分中心制定的《北京市扫码消费服务违规收集使用消费者个人信息案例解析及合规指引》正式发布。

根据合规指引，主要的六类违规问题包括强制或诱导消费者关注公众号，未通过弹窗等显著方式告知消费者隐私政策，频繁提示注册登录、干扰消费者使用，强制消费者提供与功能无关的个人信息，违规向第三方提供消费者个人信息，以及未向消费者提供删除个人信息的功能选项。

合规指引规定，提供扫码消费服务的二维码应当与提供会员服务的二维码予以区分，不得强迫或诱导消费者关注经营者公众号；提供扫码消费服务的小程序，在收集消费者个人信息前应当以弹窗或其他显著方式向消费者提示隐私政策；不得频繁弹窗，干扰消费者正常使用；不得为账号注销功能设置捆绑注销、要求消费者提供各种不合理证明等必要条件；提供扫码消费服务的经营者将消费者个人信息共享至第三方使用前，应当告知消费者并征得消费者同意等。

深圳发布台风红色预警

全市高速入口封闭



9月1日，在深圳北站出站口前，工作人员加固玻璃门。1日11时10分起，进出深圳地区所有车站的列车全部停运。

深圳市气象台于1日14时将全市台风橙色预警信号升级为红色，预计台风“苏拉”有可能近距离严重影响深圳。

气象监测显示，超强台风“苏拉”9月1日14时位于深圳东南方约160公里的海面上，中心附近最大风力17级（58米/秒）。

根据深圳气象部门预测，预计台风“苏拉”将向偏西方向移动，强度逐渐减弱，较大可能于1日夜间至2日凌晨以强台风级在大鹏至香港一带登陆，或在香港南侧80公里范围内近距离移过。

8月31日16时起，深圳各港口及客运码头已暂停运营。9月1日11时10分起，进出深圳地区所有车站的列车全部停运。深圳机场9月1日12时起暂停航班运行，目前，可转场的航空器均已飞离深圳机场，廊桥机位已清空、航站楼内已无滞留旅客。

据悉，9月1日19时起，深圳地铁全网各线路所有列车和车站将停止运营服务，深圳市（含深汕特别合作区）全域高速公路入口实行临时封闭交通管制，交通管制期间，所有高速公路入口，除抢险救灾和指挥车辆外，禁止社会车辆驶入。

本文图据新华社