

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。

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。

（新华社北京9月1日电）

跨省就医、交通出行、文旅购票……

你手里的这张卡可发挥大作用

74岁的田美珍家住南京市秦淮区，不久前不慎骨折，子女们白天又无暇照顾，一日三餐成了一大难题。得知社区的银发助餐点可凭社保卡就餐，还可为行动不便的居民送餐上门，老人的吃饭问题迎刃而解。

很多人都不知道，小小社保卡，除了社保认证、工伤结算等人社服务外，已经具备了待遇领取、异地就医等多重功能，同时在许多地区还可以用来乘坐公交、借阅图书、景区购票、享受养老服务等，用途不断增加。

截至6月末，全国社保卡持卡人数达13.74亿人，覆盖97.3%的人口，其中8.08亿群众同时在手机中领取了电子社保卡。2022年，全国电子社保卡为百姓提供服务达112.85亿次。

“我国正在以社保卡为载体，为百姓全面加载社保服务、交通出行、旅游观光、文化体验等多方面功能。”人力资源社会保障部信息中心主任宋京燕表示，社保卡的应用场景不断丰富，已制定的应用目录清单达160项。

刚刚入职不久的黄先生，在哈尔滨出差时急需看病。通过拨打公司所在的江苏省盐城市人社部门电话，黄先生通过线上操作，当天就顺利办理了社保卡，解决了异地就医结算的问题。

据宋京燕介绍，目前，社保卡已全面支持各地就医购药结算以及跨省异地就医直接结算。此外，31个省份的307个地市通过社保卡发放惠民惠农财政补贴资金，28个省份的248个地市可持社保卡乘坐公交，30个省份的200多个地市实现凭社保卡借阅图书、进公园和博物馆、景区购票等。

“我们会同相关部门在上海、江苏、浙江等9个省份和雄安新区开展社保卡居民服务‘一卡通’试点，跨部门协作机制有效建立，长三角、川渝等区域‘一卡通’初具规模。”宋京燕说。

在长三角三省一市，第三代社保卡均加载了“交通联合”功能，百姓凭卡可以通乘全国300余个城市（含长三角所有城市）的地铁、轮渡、公交车等。医疗服务方面，长三角地区41个城市、近1万家医疗机构支持凭卡就医。2022年，长三角地区凭卡异地门诊住院结算约480万人次，医保基金支付金额约150亿元。

围绕群众跨地区服务需求，人社部门还在部分地区积极探索“同城待遇”模式。

当前，江苏实现省内乘坐公共交通可享受“苏锡常”“宁镇扬”等四大片区交通出行“同城待遇”；浙江宁波市优选餐饮住宿、旅游观光等584个商家作为社保卡特约商户，为全国持卡人提供同等优惠；浙江嘉兴市和丽水市上线老年人“同城待遇”服务，已为25万名长三角地区老年人提供“待遇智享、出行智助、慢病智医、意外智护、社区智乐”等服务。

（新华社北京8月31日电）

关于S31三南高速大浪收费站路段交通管制的通告

因S31三南高速大浪收费站入口称重检测设备项目改造，需对大浪收费站入口货运车道进行围挡施工，根据《中华人民共和国道路交通安全法》第三十九条规定，拟对上述收费站入口进行临时交通管制。施工期间，所有货车一律不允许从大浪收费站上高速，具体通告如下：

一、交通管制时间：

2023年9月4日至2023年9月28日，24日历天；

二、交通管制地点：

S31三南高速大浪收费站入口

三、绕行方案

原需由大浪收费站进入S31三南高速的载货汽车，建议绕行至从江东收费站上高速；

请广大驾乘人员自觉遵守通告规定，遵照现场设置的道路指示牌、警示牌提示通行，服从现场管理人员指挥、减速慢行。因该工程施工给广大司乘人员带来的不便，敬请谅解与支持。

特此通告。

柳州高速公路运营有限公司融安分公司

浙江高技术股份有限公司

2023年9月1日

物业费催交通知

柳州世纪龙地房地产开发有限公司：

贵公司是柳州市五星街地下室负一层7号的所有权人。贵公司尚未支付2022年9月1日至2023年8月31日的物业服务费共计¥530100.72元（大写：伍拾叁万零壹佰元柒角贰分）（不含违约金）。请贵公司于2023年9月5日前交清上述拖欠的物业服务费，逾期仍不支付的，我公司将通过司法途径追究贵公司的法律责任。

特此通知。

广西中秀物业服务集团有限公司

2023年9月1日