

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。据了解,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。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

徐立平:当工友最信赖的“娘家人”

这几天,航天科技四院7416厂航天发动机固体燃料药面整形组组长徐立平非常忙碌。如何代表广大职工发声,更好地建言献策,为产业工人成长成才提出更好的建议?这是8月29日省工会十五大开幕后,徐立平一直思考的问题。2018年8月,徐立平当选为陕西省总工会兼职副主席。从产业工人到省总工会兼职副主席,身份的转变让他的视野也从单位扩大到了全省的企业和职工。以前,作为一名普通的产业工人,只需把工作做好就行了。徐立平说,当选省总工会兼职副主席后,他对产业工人的岗位晋升、技能鉴定、职工福利等问题尤为关心,因为这些问题也是他身边工友最关心的。工作之余,徐立平经常与工友交谈,收集他们在技能提升方面遇到的瓶颈问题。五年来,徐立平注意到一些“特殊、小众”工种,在技校、职校几乎找不到这样的专业,各级劳动和技能竞赛也没有这个项目,但这些工种往往应用于航空、航天制造这样的产业,在技能等级认定方面存在着一些困难。为此,他多方奔走,请教专家,查阅政策和资料,多次提出了加快“特殊、小众”工种技能人才队伍建设的建议,呼吁建立培训基地,同时提出把“特殊、小众”工种纳入劳动和技能竞赛,很快便得到了相关部门的重视和采纳。2021年9月,省人社厅和省总工会在航天科技四院首次举办了特殊工种省级技能竞赛,吸引了4

省工会十五大代表访谈

个工种的近200名选手参赛。通过这条“绿色通道”,4人晋级技师、7人晋级高级技师。呼吁多年的问题得到解决,徐立平在接受媒体采访时说:“这是一个良好开端,希望以后有更高级别的技能竞赛,促进更多‘特殊、小众’工种技能人才成才。”8月31日上午,再次当选省总工会兼职副主席,徐立平感到肩上的担子更重了。他表示,今后要不断提升履职水平,当好工友最信赖的“娘家人”,尽最大努力为大家解决“急难愁盼”问题…… 本报记者 李旭东

国铁西安局2023年暑运收官

累计发送旅客2752.3万人次

本报讯(记者 薛生贵)记者9月1日获悉,自7月1日起至8月31日止,为期62天的铁路暑运圆满收官。今年暑运期间,国铁西安局累计发送旅客2752.3万人次,日均44.4万人次,同比增长14.5%,同比2022年增长108.3%。其中,发送长途旅客1360.4万人次,发送省内旅客1391.9万人次,今年暑运旅客发送量创同期最高纪录。为做好旅客运输工作,国铁西安局积极采取优化停站停时、增开夜间动车组等方式,进一步优化高铁开行方案,充分释放运输组织潜能,为梯次投放运力提供条件。每日动态调整列车开行方案,真正实现“一日一图”。客流高峰期,采取增开高峰线和重联固定动车组的方式,全力扩充成都、重庆、贵阳、威海等热门方向动车组列车,最大限度为旅客出行提供运力支持,累计加开旅客列车1573对。暑运正值旅客出游高峰期,国铁西安局丰富定制列车产品设计,累计开行开往漠河、塔河、乌鲁木齐等方向跨省直通旅游列车12列,开行延安、万源、宣汉、榆林、凤县等方向定制列车30列,进一步推动了“铁路+文旅”深度融合。



8月31日,在西安北站,G658次列车乘务护航旅客平安顺利乘车。 王智超 摄

新闻直通车

陕西明确四种噪声投诉渠道

本报(高乐)9月1日,省生态环境厅发布消息,为鼓励全民参与,不断提升投诉举报办理满意度,我省畅通噪声污染投诉举报渠道,明确四种投诉举报方式,实行有奖举报。对日常生活中的噪声污染,市民可采用以下四种方式投诉举报:拨打12345(与12369热线并行)政务服务便民热线;通过12369环保举报微信公众号举报;在省生态环境厅官网“政民互动”栏目下的“网上投诉”栏目举报(省生态环境举报管理系统);在“全国生态环境举报平台”举报。对在“12345”“12369”生态环境投诉举报管理系统中投诉举报的问题,省生态环境厅实行“日抽查督促,周调度提醒,月汇总通报,季抽查回访”工作机制。为激励全民参与,我省出台《陕西省生态环境违法行为举报奖励实施办法》(以下简称《办法》),对噪声污染投诉举报实行有奖举报。据悉,自《办法》实施以来,全省生态环境系统已发放举报奖励金33万余元,极大地提升了公民参与环境保护的积极性。为不断提升执法能力和水平,将逐步为生态环境执法队伍配备便携式噪声监测设备,通过加强与有关执法部门、司法机关的联动,完善联动执法、信息共享、问题移交等工作机制,促进紧密配合和通力协作,共同推进解决重点领域、重点行业噪声扰民问题。在现场执法检查中推行“谁执法谁普法”,增强排污企业的守法意识,把群众的投诉与日常监督管理相结合,强化问题导向,瞄准热点难点,第一时间派人赶赴现场迅速核查,追根溯源,确保群众的诉求事事有结果、件件有着落、桩桩有回音。

我省开展集中用餐单位食品安全问题专项治理

本报(记者 刘强)9月1日,记者从省市场监管局获悉,省市场监管局、教育厅、民政厅、卫生健康委、机关事务服务中心日前联合召开电视电话会议,对全省集中用餐单位食品安全问题专项治理行动进行安排部署。会议要求,各地各部门要严格落实企业主体责任,督促集中用餐单位建立健全人员管理、进货查验、食品留样等各项食品安全管理制度。全面加强监管执法,严把许可准入关,严格环境卫生和过程监管,严惩承包经营行为,严惩违法违规行为。针对开学季等重点时段,以及用餐人数较多、风险等级较高的食堂加大督导频次,确保包保覆盖率、督导完成率、问题整改率分别达到100%。专项治理行动从8月开始持续至12月结束,各地各部门要组织开展拉网式排查,对集中用餐单位食品安全工作情况开展明察暗访,大力开展食品安全科普宣教,营造食品安全良好氛围。

“城市亮灯”感念师恩尊师公益活动将在全省开展

本报(任娜)2023年9月10日是我国第39个教师节,也是党的二十大以来首个教师节。今年教师节的主题是:“躬耕教坛,强国有我”。8月31日,省教育厅发布通知,明确将采取线上与线下相结合的方式,通过举办表彰会、报告会、研讨会、座谈会等主题活动,制作发布和组织观看教师题材影视剧、舞台剧、短视频等文艺作品等形式,讲好教师故事,全方位展示新时代教师在教书育人日常工作与教学科研等重大活动中担当作为、爱岗敬业、甘于奉献的良好形象,让人民群众走近教师、了解教师、认同教师、尊敬教师,在三秦大地进一步唱响尊师重教、教育强国的主旋律。

西安网约车行业百日攻坚活动启动

本报(记者 郝佳伟)8月31日,西安市网约车行业全链条执法、全链条监管、全合规运营百日攻坚工作会议举行,从“强化管理、整治乱象、发挥自律”等方面开展工作,提升服务水平。西安市交通运输综合执法支队将针对网约车平台非法运营行为、私家车、燃油车、“回流车”非法营运等突出问题,加大执法力度,进行多主体处罚,力争实现西安网约车100%全合规运营全链条闭环管理。西安市出租汽车管理处将建立平台红黄牌管

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。招联首席研究员董希淼认为,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贷款利率下限,较全国下限低10至40个基点,13个城市取消了首套房贷款利率下限。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

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。东方财富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。眼下,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。(吴雨)

你关心的问题都在这里

问题1 降低房贷利率,我能申请吗?包含住房公积金贷款吗?

答 根据通知,符合条件的存量首套房住房贷款是指,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房标准的存量住房商业性个人住房贷款。也就是说,如果是政策发布(8月31日)前的贷款,不管是否已经发放,只要跟银行签订贷款合同,又符合首套房的标准,就可以去申请降低利率。值得注意的是,住房公积金贷款目前不在调整范围内。

问题2 我该怎么申请降低存量首套房贷款利率?

答 根据通知,对于符合条件的存量住房贷款,借款人申请降低利率有两种途径,一是以“新换旧”,向银行申请“新贷款”置换“旧房贷”,二是跟银行协商变更原来的利率水平。值得注意的是,如果选取第一种方式,新发放贷款只能用于偿还“旧房贷”,不能挪作他用。时间上看,如果符合条件,那么从2023年9月25日起,就可以向之前贷款的银行提出申请。

问题3 降低存量首套房贷款利率,能省多少钱?

答 根据测算,本次存量首套房贷款利率调整,平均降幅大约为0.8个百分点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设协商后房贷利率降至4.3%,每年可节约利息支出超5000元。对借款人而言,具体能享受到多大幅度的调降,要看办理贷款时当地的首套房利率下限,以及与银行的协商情况。

问题4 我要买二套房,贷款利率能降多少?

答 假设按8月份最新5年期以上LPR计算,以LPR加60个基点申请贷款,二套房贷款利率达到4.8%,调整后下调20个基点后,贷款利率则降至4.4%。以200万元、20年期、等额本息商贷为例,调整后借款人可节约利息支出超10万元,月供将减少400多元。过去一段时间,不少住房信贷政策调整集中在满足居民刚性住房消费需求,降低二套房贷款利率政策下限,有助于更好地支持居民改善性住房消费需求。

问题5 统一首付款比例下限,我的首付款能降多少?

答 这次调整后,“限购”城市的购房者将从中受益。以一套总价500万元的二套房为例,首付60%,需要300万元;如果首付比例降到30%,首付款就能减少150万元。降低首付比例下限,有利于降低居民首付负担,增强购房能力和意愿。不过,政策规定的只是一个下限,各地如何确定首付比例,尤其是一些重点城市的首付比例能否下调、下调幅度有多大,还得各地根据当地房地产市场形势和调控需求来定。

文字:鲁静 设计:张瑜

限制商品过度包装新国标9月实施

——市场监管总局解读标准实施有关问题

临近中秋节,月饼过度包装再度成为公众关注话题。《限制商品过度包装要求 食品和化妆品》(GB 23350—2021)国家标准已于9月1日起实施,对限制食品和化妆品过度包装提出明确要求。其中,限制月饼过度包装,在该标准第1号修改单中有明确规定并已自2022年8月15日实施。针对社会各界对标准实施中遇到的有关问题,市场监管总局(国家标准委)有关负责人进行了解读。

明确月饼等商品混装相关要求

市场上的月饼、茶叶等与其他商品特别是高价商品混装,一直饱受诟病。第1号修改单明确,“月饼不应与其他产品混装”,其他产品指除用于保护月饼的食品用脱氧剂、冰袋之外的所有产品。因此,月饼包装中不能放红酒、茶叶、刀叉等,但食品用脱氧剂、冰袋属于保护商品的必要产品,可根据需要放入。第1号修改单明确,“粽子不应与超过其价格的产品混装”,指粽子与其他产品混装时,粽子总价格应高于其他混装产品总价格;若混装产品是粽子生产企业自产则根据生产成本确定其价格,若混装产品是外购则根据采购合同确定其价格。新国标明确,包装内的食品与非食品类产品,或者化妆品与非化妆品类产品不能组合成综合商

品。例如,粽子、绿豆糕等组合成的商品属于综合商品,但茶叶和茶具组合成的商品不属于综合商品。

层数太多、空隙太大、成本太高都属于过度包装

市场监管总局对月饼过度包装问题开展国家监督检查发现,主要问题是包装空隙率不合格。新国标严格限定了包装层数要求,食品中的粮食及其加工品不应超过三层包装,其他食品和化妆品不应超过四层包装。据介绍,新国标简化了商品过度包装的判定方法,消费者通过“一看、二问、三算”,就能简单判断商品是否属于过度包装。“一看”,就是看商品的外包装是否为豪华包装,包装材料是否属于昂贵的材质;“二问”,就是在不拆开包装的情况下,问清包装层数,判断粮食及其加工品的包装是否超过了三层,其他类食品及化妆品包装是否超过了四层;“三算”,就是要测量或估算外包装的体积,并与允许的最大外包装体积进行对比,看是否超标。以上三个方面,只要有一个不符合要求,就可以初步判定为不符合标准要求。新国标在包装层数计算方面,明确网兜、抽屉式包装等算作一层,固定食品的半托、袋泡茶的内膜袋等不算一层。在包装空隙率计算方面,进一步

明确包装的提手、扣件、绑绳等计入包装体积;茶叶一般不属于充气包装产品,必要空间系数(k值)不能放大2倍。包装成本过大也属于过度包装。根据第1号修改单,销售价格100元以上的月饼,包装成本占销售价格的比例不得超过15%。包装材料不得使用贵金属、红木等贵重材料。

切实推动新国标落地实施

据介绍,新国标已于2021年发布,为企业和市场设置了两年过渡期。在此期间,市场监管总局免费公开标准全文,系统开展标准宣贯培训,加大监督检查力度,督促食品化妆品生产企业尽快启动对标达标诊断和产品包装合规设计。我国标准化法明确规定,不符合强制性标准的产品、服务,不得生产、销售、进口或提供。自今年9月起,在经过两年的过渡期后,市场上不允许再生产和销售不符合新标准的食品和化妆品。此外,新国标规范了31类食品、16类化妆品的包装要求,新国标适用于在我国境内生产、销售和进口的所有食品(含散装食品)和化妆品的销售包装,对于出口至国外的食品和化妆品、运输包装,以及出厂价格为零且标识“赠品或非卖品”字样的产品都不适用。(赵文君)