

涉及约4000万借款人,平均减负约0.8个百分点——

存量房贷利率调整,带来哪些实惠

本报记者 吴秋余

9月7日,中国农业银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行等金融机构相继发布公告,就存量首套住房贷款利率调整范围、调整规则、服务渠道及时间等进行了明确。

此前,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(以下简称《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。此次存量房贷利率调整的目的是什么?将会给借款人带来哪些实惠?如何能够申请利率调整?记者进行了采访。

降低住房消费负担,提升居民消费能力

根据两部门发布的《通知》,自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承贷金融机构提出申请,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。同时,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平。

记者了解到,存量首套住房商业性个人住房贷款,是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

《通知》明确,新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

数据显示,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,涉及调整的贷款规模可能达25万亿元。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。

“这将有助于降低住房消费负担,进而增加居民消费和投资能力。”智联首席研究员董希淼告诉记者,根据有关测算,此次存量首套房贷利率调整,平均降幅大约为80个基点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设房贷利

率降至4.3%,可节约借款人还款支出每年超过5000元。

尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本

“首套房怎样认定”“公积金贷是否可以调整”“提前还贷了,还能享受利率下调吗”……此次存量房贷利率调整政策发布后,受到社会各界的广泛关注,一些借款人迫切希望了解自己的房贷能否享受到利率下调的优惠政策。

记者了解到,在政策适用范围上,本次“首套房”包括两类情况:一是原贷款发放时满足所在城市首套住房标准的房贷;二是借款人当前实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

近期,北京、上海等多个城市宣布执行“认房不认贷”政策。一些借款人的房屋原本被认定为“二套房”,现在可能被认定为“首套房”。如何理解“借款人当前实际住房情况已经符合所在城市首套房标准”?

董希淼解释说,如果贷款购买本套住房时,家庭没有其他住房,因当时“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷款利率办理。此后,家庭也没有新购住房,但目前所在地区已执行“认房不认贷”政策,本次可以按首套执行。

此外,贷款购买住房时不是家庭在当地的一住房,但后期通过交易等方式出售了其他住房,本住房成为家庭唯一住房且当地已执行“认房不认贷”政策的,本次可以按首套执行。

在贷款类型上,建设银行表示,住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款,购买商铺等商业用房的贷款,不在本次调整范围内;工商银行也表示,公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分不在调整范围之内,对于组合贷中的商业性个人住房贷款,符合条件的可单独调整利率水平。

对于已申请提前还贷的借款人,银行按照“应调尽调”原则,最大限度让借款人享受到实惠。“对提前还贷的客户,只要还未结清贷款,凡是符合条件的,都可进行利率下调。”中国建设银行住房金融与个人信贷部工作人员隋云飞说,对于已提出提前还款申请、但尚未完成扣款的,客户可根据自身需要撤销提前还款申请,凡是符合条件的,也可以纳入此次调整范围。

《通知》要求,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。

董希淼表示,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。

目前,各家商业银行都在积极准备,确保9月25日起接受客户调整申请。“建设银行内部正在加紧准备工作,力求最大限度方便借款人。对贷款办理时就是首套房贷的,无需客户申请,我行将于9月25日直接批量调整,让借款人尽快享受到政策实惠。”隋云飞说。

“存量首套房贷利率调整过程不收取任何费用,多数情况下借款人无需主动发起申请,特殊情况下借款人应直接找银行沟通协商。”董希淼提醒说,无论是何种调整方式,借款人均无需通过按揭中介或者其他外部机构来操作,更不需要再花额外的钱去找关系办理。

利率调整对借款人有利,也可在一定程度上缓解提前还贷现象

近年来,我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。

7月24日,中共中央政治局召开会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

此次两部门发布的《通知》,是为了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,规范住房信贷市场秩序,更好满足刚性和改善性住房需求。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可节约利息支出,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,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可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。

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,有序降低存量住房贷款利率,维护好市场竞争秩序。

药店配备老花镜、放大镜,安排药师值班为老年人提供咨询服务;药企推出语音播报、全时空客服、简化说明等创新举措……近年来,越来越多的地方、单位,关注到药品说明书的适老化改造问题,不断探索多种途径,为老年人提供更好的用药服务。

药店药师具体指导 提供放大版说明书

上午9点,家住湖南省长沙市芙蓉区朝阳街道的王奶奶步行10分钟,来到益丰大药房朝阳店。

今年70岁的王奶奶患有糖尿病,此前去医院看病时,医生为她开了达格列净片,嘱咐她坚持每天服用,用以改善血糖值。就在前一天,家中的达格列净片已经吃完,她一大早就赶来买药。

“请坐,先为您测一下餐后血糖。”王奶奶刚进门,益丰大药房朝阳店慢病专员李红芝便招呼她坐下。为了更好地服务老年人和残疾人,该药店在进门处最方便的位置,设置了老年人和残疾人用药咨询服务台,配备了放大镜、老花镜等工具。老年人一进门,就能便捷地在这里享受服务。

李红芝是一名执业药师,2015年来该药店工作后,一直为王奶奶提供用药咨询,对她的情况也很熟悉。王奶奶不仅患有糖尿病,还患有高血压,每次来购药,李红芝都会为她测血糖、血压,了解病情控制情况。

“您的餐后血糖是7.3,比上个月下降了,说明血糖控制效果不错。”李红芝告诉王奶奶本次检测结果,并在手机上查看了她的电子健康档案。为了更好地了解老年人,药店使用公司近两年开发的电子健康档案系统,只要注册会员,便能建立属于自己的健康档案。打开档案,王奶奶最近一年在药店测量血压、血糖的历史数据一目了然。

“我记性不好,记不住自己每一次的检测结果,但药师在档案里都能查到,我买药时心里也更有底。”王奶奶告诉记者。在李红芝的指导下,王奶奶凭医院处方购买了两盒达格列净片,选购了一些治疗感冒的药品。药品说明书的字体普遍较小,担心王奶奶看不清用药要求和禁忌等内容,李红芝向王奶奶一一解释,并在店里打印了放大版说明书,让王奶奶带回家,方便随时查看。

益丰大药房连锁股份有限公司湖南总经理李克俊告诉记者,去年起,该公司出台了门店老年人和残疾人药学服务管理制度,提高药学服务质量,确保老年人和残疾人健康安全用药。此外,该公司不少门店设立了老年人和残疾人用药咨询服务台,配备放大镜、老花镜、轮椅、拐杖等设施,安排专门的药师值班,为老年人和残疾人提供慢病检测和用药咨询,并为有需要的老年人复印放大版药品说明书。

长沙市市场监督管理局药品流通处处长肖博介绍,近年来,长沙市市场监管局在全市药店开展“平安药店”“清廉药店”创建工作,评选出一批质量安全、服务专业的“平安药店”。在“平安药店”创建过程中,包括益丰大药房朝阳店在内的421家药店,完善了适老服务,内容包括安排一名药师专门服务老年人和残疾人,设置一个老年人、残疾人服务台,建立一本老年人慢病检测档案,配备一个放大镜和开展一次健康普法讲座等。

重点信息制成标签 贴上药盒方便老人

“我来买治疗高血压的药。”位于江苏省连云港市海州区同科国际小区门口的江苏康济大药房好益源店里,走进来一位银发老人。

“有没有医生的处方呀?我们先给您测量一下血压。”门店店长张丽媛迎了上去,测好血压,她按照老人带来的处方,取来3种药。这时,老人提出了一个要求——要看看药品说明书。交流中,老人介绍自己叫刘福友,今年71岁,是供电局的退休干部,平时喜欢读书看报,做事也比较仔细。

说明书上的字比较小,刘福友看起来有些费劲,张丽媛拿来店里专门配备的放大镜和老花镜。刘福友坐在椅子上,一手拿着说明书,一手举着放大镜:“这个厄贝沙坦是150毫克规格,我一曰一次、一次一片,对吧?”

听到张丽媛肯定的回答后,他又想到一个新问题:“吃这个药,还需要注意什么问题?”

为老年人提供更好的用药服务

本报记者 王云娜 姚雪青 王沛

这些答案也都写在说明书上。在张丽媛的帮助下,刘福友通过查看说明书明白了不少:服用阿司匹林会存在胃肠道不适的不良反;如果感冒发烧时需要服用布洛芬,两者会干扰,不建议同时服用……

还有没有其他没有提到的注意事项吗?张丽媛指着店里的扫描仪和打印机说:“我们可以把说明书放大打印出来,字就像用了放大镜一样清楚,您带回家慢慢看,可好啊?”

“真是太周到了!”刘福友坦言,年纪大了怕自己记不住,加上高血压是慢性病,他想了解更多注意事项,控制好血压,让儿女放心。

张丽媛告诉记者,药店是连锁企业,多开在小区附近,来买药的老年人占了一半以上。药品说明书通常缩小了字体,出于适老化服务需要,去年6月起,公司在部分门店试点,购买放大镜、老花镜,以及扫描仪、打印机,一年多来累计服务老人200人次。

解决了“字小”的问题后,“字多”的烦恼怎么办?记者了解到,连云港多家药店设立了“药师服务台”,由药师为老人“划重点”。

在连云港市老百姓药品零售有限公司解放中路店,几位老人带走的药盒上,贴有醒目标签:“饭后服用”“一日三次”“不可酒后服用”。

店长侯东云告诉记者,许多药品说明书比较长,有些老人找不到重点或不识字,就由药师为老人“解读”,将其中最重要的部分——用法用量,写在标签上、贴在药盒上,将“简版说明书”带回家。

“连云港去年试点了药品说明书的适老化改造。”江苏省药品监督管理局相关负责人告诉记者。不久前,国家药监局综合司公开征求《药品说明书适老化改革试点工作方案》的意见,江苏已明确企业药品说明书新增二维码备案要求,后期将根据国家相关要求,持续推进说明书适老化改造工作。

用法用量语音介绍 药企热线解答疑难

“大夫,帮俺看看,这个药咋使啊?”山东省临沂市兰山区西苑社区的张大爷身体有些不适,翻出药来准备吃药。但是,掏出说明书,看着上面的小字,左看右看,就是看不清使用方法,无奈,就近找到一家药店帮忙看看。

“大爷,现在的药品说明书不用看,用耳朵听就可以了!”说话间,坐诊大夫接过张大爷的手机,扫描药盒上的二维码,屏幕上弹出生产厂家鲁南制药的小程序,点击屏幕上的小喇叭标识,随即响起了悦耳的声音,一一说明药品的功能主治、用法用量,还可反复点击收听。

张大爷一听,眼睛眯成一条线,连连点头:“科技越来越发达,对我们老年人也越来越友好了!”

张大爷的故事不是个例,药品说明书密密麻麻,部分老年人阅读存在困难。2016年开始,临沂就对说明书进行适老化探索与实践,一些重点药企增加了电子版语音播报等功能。鲁南制药集团推出了语音播报、全时空客服、简化说明3项创新举措,挑选部分老年人常用药品,制作了语音介绍,降低老年患者了解药品的难度。

在鲁南制药全时空客服中心,人工客服正在紧张忙碌地回复来自各地的电话咨询,24小时在线。有专业药师团队为患者提供用药咨询,老年人不会用手机可以随时拨打电话,讲解更加清晰。目前已累计服务2.18亿人次。

在临沂一些药店,还设立了药事服务台,市民李大爷就在这里享受了一次服务。他在小区沿街的仁德大药房购买降压药,由于担心说明书字体太小,李大爷看不清,工作人员随即拿出放大版说明书送到李大爷手上。仔细看,里面字号大了不少,重点区域还加粗提示。李大爷连连赞叹:“你们想得真周到,我这老花眼也能看清喽!”

目前,在临沂市市场监督管理局指导辖区内,有条件的药店均设立了药事服务台,为市民免费提供放大版药品说明书,以及免费代煎中药、量血糖血压、吸氧、寻药、送药上门、熬胶、药师咨询等服务。

甘肃加强社区工作者队伍建设

本报兰州9月10日电(记者赵师杰)近日,甘肃省委组织部等4部门联合制定《甘肃省社区工作者管理办法》(以下简称《办法》),围绕选配有制度、待遇有保障、评价有导向、发展有空间的目标,加快建设数量充足、结构合理、管理规范、素质优良的社区工作者队伍,推进基层治理体系和治理能力现代化。

《办法》明确,社区工作者人员配备实行员额管理,配备标准为每万城镇常住人口不少于

18人。县(市、区)组织、民政部门按照总量监管、控超补缺、动态调整的原则,综合考虑社区规模、人口数量、服务功能等因素,科学核定人员数量,每两年调整一次。城乡结合部社区可适当增加社区工作者数量,5000人以下的社区配备不少于9人。在社区工作者岗位设置和薪酬待遇方面,《办法》规定,健全社区工作者岗位与等级相结合的职级体系,社区工作者薪酬由岗位工资和职业津贴构成。

本版责编:商 畅 徐 阳 杨笑雨



近年来,江西省南昌市持续提高养老服务保障能力,推进基本养老服务体系建设,增加了老年人的获得感、幸福感。图为近日,在南昌市太平镇一所颐养之家,老年人在下棋。

本报记者 蒋雨师摄

老有所乐

杭州积极做好亚运场馆公交保障

本报杭州9月10日电(记者刘军国、龚皓)杭州亚运会脚步渐近,在比赛期间如何便捷地前往比赛场馆是广大市民、游客关注的出行问题。为确保亚运赛事城市公交运营保障有序,杭州公交多措并举,通过加密常规线路发车班次、开通场馆接驳线、新增场馆穿梭线等举措,为广大观众提供赛事服务。

亚运赛事期间,杭州公交将按“加密班次、精

细组织、优化服务、强化安全”的原则,科学合理组织33家市内亚运场馆周边常规公交线路的运营生产,方便民众观赛。

针对15处距离地铁站较远的场馆,杭州公交将在赛事期间新增16条场馆接驳线,将比赛场馆与周边地铁站相衔接。这些地铁接驳线将在比赛期间运行,原则上在开赛前2小时由地铁站发车,开赛后的1—2小时内从场馆发车。

亚运期间,杭州公交将开通4条场馆与场馆之间的穿梭线路,方便观众在场馆之间观赛,实现场馆与场馆之间的衔接。

为方便市民、游客通过公共交通工具前往各场馆观看比赛,进一步践行“绿色亚运”的办赛理念,杭州公交目前正在编制《亚运场馆公共交通指南》。届时将在场馆周边的主要公交线路、场馆接驳线、场馆穿梭线上发布,观众可通过该“指南”查找场馆周边的地铁、公交换乘信息。

杭州准备好了