

利率走势见仁见智、计算方式各有千秋——

房贷利率“换锚”对咱有啥影响？

本报记者 王俊岭

凑足首付，贷款买房，房贷利率是购房者十分关心的话题。

近日，中国工商银行、中国建设银行等多家银行接连发布公告称，自8月25日起，对符合条件且尚未办理定价基准转换的个人住房贷款进行批量转换，统一调整为贷款市场报价利率

(LPR)定价。贷款客户可以通过指定渠道进行自主转换或选择执行原有利率计价模式。而根据央行此前公告，转换工作原则上应于今年8月31日前完成。

房贷利率“换锚”，跟还是不跟？购房者到了必须“二选一”的时候。

房贷利率从固定到浮动

选择什么样的贷款利率，影响着月供的高低。

此前，居民贷款买房主要参考央行发布的贷款基准利率，再由贷款银行给予一定程度的优惠。去年8月，央行改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制，随后新发放商业性个人住房贷款定价基准转换为LPR，今年则扩展到存量房贷。

多数人对“LPR”感到陌生。据了解，它是由包括大中小银行在内的18家银行根据其最优客户的贷款利率，按公开市场操作利率加点形成报价，再由全国银行间同业拆借中心经过计算得出。LPR包括1年期和5年期以上两个品种，由各报价行于每月20日(遇节假日顺延)9时前，以0.05个百分点为步长，向全国银行间同业拆借中心提交报价，全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均，向0.05%的整数倍就近取整计算得出LPR，并于当日9时30分公布。

与较为固定的贷款基准利率相比，随市场浮动是LPR的显著特征。从8月20日公布的最新数据来看，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，最近4个月保持不变。

这就意味着存量房贷客户要在固定和浮动、眼前和长期之间做出衡量和预测。从事金融行业的白云飞3年前在北京安家买房，房贷期限25年。尽管他使用的是公积金贷款，不在此次“换锚”之列，但他还是十分关注这次变化。他算了一笔账：存量房贷中很多固定利率客户享受了打折优惠，而之前打折多数是按照年化4.9%的基准计算。按照新政策，换锚以后利率下浮39个基点；但是固定利率如果打9折相当于下浮49个基点。因此，从眼下看享受过打折优惠的固定利率或许更有一些，但从中长期来看LPR可能更划算。

中国人民大学重阳金融研究院客座研究员万喆在接受本报记者采访时表示，房贷利率的变化根植于利率市场化改革的大背景，此次“换锚”则是这个大进程的一个最新体现。“在固定利率基础上打折，本质上也是一种浮动，而LPR是利率市场化改革非常重要的成果。可以说，房贷利率挂钩LPR，得益于早已进行的利率市场化改革。从转换初期来看，无论是固定利率计价还是LPR计价，购房者利息负担都不会发生很大变化，有利于稳定市场预期。”她认为，在深化利率市场化改革的进程中，存量房贷“换锚”给了客户更多选择权。

购房群体理性选择

那么，不同购房群体如何看待此次“换锚”？是否选择跟进呢？

家住贵州遵义的罗池浩2014年买了房，最近看到房贷利率“换锚”的消息后查阅了很多资料。他得出的结论是选择LPR更合适。“近些年，国家推行了利率市场化改革，银行利率浮动了。作为家庭支出的重要一项，房贷利息如果也随就市采取浮动利息，应该与经济走势结合得更好。如果周围亲友贷款买房，我会推荐采取更符合政策趋势和国家调控方向的LPR定价模式。”

河南姑娘贾瑞杰从南开大学毕业后辗转杭州、北京等地工作。2017年，她在杭州买了一套房，最近看到房贷利率“换锚”的消息后查阅了很多资料。她得出的结论是选择LPR更合适。“近些年，国家推行了利率市场化改革，银行利率浮动了。作为家庭支出的重要一项，房贷利息如果也随就市采取浮动利息，应该与经济走势结合得更好。如果周围亲友贷款买房，我会推荐采取更符合政策趋势和国家调控方向的LPR定价模式。”



山东省青岛市李沧区某新建小区。

王海滨摄(人民图片)

持续下行的，所以还是把房贷换成LPR更划算一些。”贾瑞杰说。

不过，也有人选择在固定利率与LPR之间保持平衡。“90后”小伙子李成林在杭州一家互联网企业工作，目前有两套房子的贷款。面对房贷利率“换锚”，他在仔细分析后，决定一套继续采取原方法还贷，另一套将房贷利息计算方式切换为LPR。李成林告诉记者，自己之所以这么选，是因为其中一套房子是固定利率加打折，比较划算，而另一套是固定利率上浮。将后者转换成LPR，可以降低一些还贷压力。“LPR属于浮动利率，有可能下行也有可能上行。不过，这个利率和通货膨胀及收入水平相关。我想，即使LPR将来出现上行，当时的收入也会比现在更高。对一个有稳定收入的小家庭来说，影响应该不会很大。”李成林说。

事实上，房贷利率计价批量转换完成后，有异议的存量贷款客户可以在今年年底前通过多种渠道与银行协商处理。其中，工行和建行还专门提供了自助转回渠道。

加快“两轨合一轨”进程

对于大多数人来说，不容易判断利率的长期走势是上升还是下降。但是从近期利率走势看，市场普遍认为中短期利率下行的可能性更大。这也成为很多人主动选择“换锚”的真正原因。

“这有点像风险对冲，如果你预计未来利率会下降，就选择LPR，如果认为利率会升高，则选择固定利率划算。总而言之，‘换锚’对于贷款购房者的选择空间更大。”万喆说，在全球低利率的大环境下，国内货币市场整体宽松的态势不会逆转，利率升高的概率明显小于继续下行的概率，主动选择跟LPR挂钩的人也会相对多一些。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐对本报记者表示，一方面，近两年“利率两轨并存”的传导机制稳步推进，国内金融机构及金融环境已经具备LPR转换的条件；另一方面，房贷是贷款的重要组成部分，截至2020年6月个人购房贷款余额在中长期贷款余额的比重超过

3成，房贷“换锚”向LPR转变将加快贷款利率“两轨合一轨”的进程。

那么，贷款购房者应该如何规划呢？“固定利率的特点是每月还款额固定，少受或不受经济变动等外界因素影响。在按揭还款期间收入比较稳定、对月供增加承受能力较弱的客户群体倾向于选择固定利率。LPR会随着外部经济环境浮动，每月还款额也随之变动。月收入波动较大或者每月收入与市场利率相关的客户会倾向于选择LPR。”许小乐说，如果条件允许且公积金贷款额度足够，建议购房者优先采用公积金贷款或“商业+公积金”混合贷。

“如果把贷款时间考虑进来，目前短期内利率下行预期较强，贷款利率较高、或者剩余还款时间较短及有提前还款计划的客户可以优先选择LPR。对于还款年限较长、月收入相对固定且对月供增加的承受能力较低的客户而言，可以优先考虑固定利率。”许小乐说。



徐骏作(新华社发)



大盘菜变小盘菜，打包菜变创意菜，“边角料”做成小凉菜，黑龙江餐饮人在行动，以减少餐桌浪费。

“听南方客人说，东北一盘菜，顶南方三盘，我深受触动。”黑龙江省餐饮烹饪协会会长、名厨张金春从自家东北菜馆做起，推出小份菜、半份菜，“价格更实惠，也能从根本上避免餐饮浪费行为”。

近日，黑龙江省文明办联合餐饮烹饪行业协会、饭店协会，发出“拒绝餐饮浪费”的倡议，邀请厨师为市民视频讲授如何在家中把“打包菜”做出新花样。

“把昨天打包的松仁小肚、卤鸡胗提前焯一下水，放在一旁备用。”镜头前，张金春娴熟地示范着，瓜片、蛋液、蘑菇随着焯好的肉菜依次入锅，短短3分钟，原本平淡无奇的剩菜“摇身一变”成了美味佳肴。

东北菜分量较大，如今在黑龙江，“吃不了，兜着走”已成为新风尚。“这花式‘翻新’视频一学就会，不仅把打包回来的剩菜做得放心又美味，营养还更丰富了！”哈尔滨市民王晓慧竖起大拇指。

单位食堂则加强提示和监督。“您先尝尝，如果合口味再多拿，勤拿少取嘛。”见有人盛了满满一碟猪肝，佳木斯市机关餐饮中心服务班长刘桂杰笑眯眯地提醒。

“我们设置了‘光盘行动’监督员。”机关事务中心党组书记金双伟介绍，大家都能做到“主动提醒、适当监督、礼貌表达”，减少浪费的同时，不让对方感到难堪。

该餐饮中心实行“浮动备餐制”。“全市的党政机关集中用餐，平均每天1500人左右，靠大数据，我们能把浪费降到最低。”刘桂杰介绍，根据每天用餐人数，中心备餐量会每日调整。

万一“备货”不够怎么办？“我们会制作半成品，一旦系统显示刷卡就餐人数超过备餐量，我们能快速加工补菜。”刘桂杰指了指一旁的冷库，“半成品更好保存，有备无患，又不易变质浪费。”

减少厨房浪费，不止靠自觉，还要有监督。每日餐后，上述餐饮中心办公室的内部督查团都会进入后厨，针对菜品剩余、用料浪费的情况进行抽查。

在黑龙江的餐饮企业，后厨“边角料”变废为宝的例子屡见不鲜。

“这大白菜疙瘩的根子、芹菜叶子，以前是不要的。”刘桂杰拿起一盘凉菜介绍起来，“前一阵子督察团指出来存在浪费后，我们和凉菜班的人一起想办法，把这些腌成了小咸菜。”

“凉拌芹菜叶”“老醋香菜根”……哈尔滨市南岗区惠来餐馆老板娘吴女士笑着将一碟碟免费凉菜放到客人的餐桌上。“来晚了还经常吃不到呢！”吴女士说，以前芹菜叶等原料往往直接扔掉，现在稍作加工，既能回馈顾客，又能减少浪费，餐馆正在研发更多这样的免费小菜。

黑龙江从多环节入手，让大量东北菜不浪费——

花式「翻新」，剩菜变佳肴

本报记者 张芝开 刘梦丹

上海首批商标保险落地

本报记者 姜泓冰

商标保险来了！上海市首批商标保险近日举行了集体签约，安信农业保险公司分别与上海鸿研物流技术有限公司、伽蓝(集团)股份有限公司、竹间智能科技(上海)有限公司、上海辰竹仪表有限公司、上海物浦科技投资发展有限公司、上海捷诺生物科技有限公司等6家企业签订了商标维权投保协议，保费总计11.9万元，涉及16件注册商标，保障额度高达336.6万元。

据了解，今年受新冠肺炎疫情影响，不少企业在商标发展和经营活动中面临阻力。为了充分发挥保险的市场风险补偿作用，上海市知识产权局指导安信农业保险公司设计推出了商标维权保险产品。这一产品根据上海商标知名度和美誉度来合理

界定企业的商标投保标准，涵盖一个主险(商标维权保险)和四个附加险(附加侵权损失补偿条款、附加马德里商标国际注册申请费用损失补偿条款、附加地理标志商标条款、附加农产品商标条款)。

伽蓝(集团)股份有限公司注册商标数量在上海位居首位，达到5060件，旗下有“美素”“自然堂”等中国驰名商标。公司董事郑春威介绍：“商标维权经常会遇到取证成本高、损害赔偿难以执行等困难。这次上海推出商标维权保险产品，真是为公司解决了大问题。”伽蓝还是此次签约中首个投保马德里商标国际注册申请费用损失补偿条款的公司，为企业海外商标布局减少后顾之忧。

西藏1.38万株巨柏野外回归

本报记者 鲜敢

日前，西藏自治区在林芝市朗县启动了巨柏野外回归种群恢复工程，通过人工培育的方式，将13800株巨柏引入到适合它生长的150亩自然环境中。此举是为了科学进行引种和人工种植，不断壮大巨柏野外种群数量、提高自然更新和繁育能力。此次回归的巨柏有3年生、5年生、7年生等不同年龄，将有效增加巨柏野外种群数量。

据了解，巨柏是西藏林芝特有的珍稀孑遗物种，有植物界“活化石”之称，被列为国家一级重点保护植物，在保护生物多样性、维持

自然平衡方面发挥着不可替代的作用。当前，巨柏在西藏林芝的野外种群分散且数量较少，仅分布于朗县、米林县等雅鲁藏布江沿岸的狭窄区域，在巴宜区和波密县易贡乡有零星分布，具有极高的生态价值、研究价值和文化价值。

近年来，林芝市已累计投入资金2000多万元，开展巨柏资源调查、监测和救护工作，设立了巨柏种群重点保护点3个，人工繁育巨柏苗木50000株。截至目前，种群恢复工程已完成苗木栽植8500余株，配套建设围栏3400米和1座水池，安装水管3500多米。



在中国铁路沈阳局集团有限公司沈阳工务段职工食堂，食堂管理人员科学进货、合理备餐，切实减少食物浪费。食堂在餐厨垃圾回收点设立监控摄像头，实施监督抽查。针对每餐剩余食物，食堂还为职工准备了一次性打包餐盒，鼓励职工打包带走，拒绝“舌尖上的浪费”。因为餐桌上摆放的提示牌。

新华社记者 杨青摄