

今年以来,全国多个城市下调房贷利率——

# 房贷利率降了,对购房者有啥影响

本报记者 廖睿灵

对于贷款买房的购房者,房贷利率是其购房决策中的重要考量因素。还贷年限多长、房贷利率多高,一定程度上影响着购房者的购买意愿。

今年以来,不少购房者发现自己所在城市的房贷利率有所下调,北京等城市首套房贷利率重回“4时代”,山东济宁、广东清远等地房贷利率甚至重回“3时代”,引发了社会广泛关注。

房贷利率降了,对购房者有啥影响?伴随房贷利率变动,楼市又呈现出哪些新走向?本报记者进行了采访。

## LPR下调带动房贷利率下行

凑足首付、贷款买房,是不少购房者关心的话题。

30岁的小罗前两年在深圳购入了一套期房,房子还没交付,她已经还了两年房贷。“我办理贷款时房贷利率为4.95%,最近收到银行发来的短信,提醒住房贷款年利率下调到了4.6%,这意味着月供压力稍微小了点。”小罗说。

今年以来,不少城市的房贷利率有所下调。贝壳研究院统计数据显示,今年9月,其监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.15%,二套房贷利率为4.91%,较上月分别回落17BP(基点)、15BP,较去年最高点分别回落159BP、108BP。

“房贷利率的变动与宏观经济走向有关。”中国人民大学中国资本市场研究院联席院长赵锡军告诉本报记者,立足于稳增长,今年以来国家在财政政策、货币政策等方面出台多项举措。在房地产领域,LPR下调成为稳楼市的重要方面,近来多个城市房贷利率有所下降,与LPR的变动有直接关联。

据了解,所谓“LPR”即贷款市场报价利率,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,全国银行间同业拆借中心每月公布最新数据。与较为固定的贷款基准利率相比,LPR往往会随市场浮动,而其上浮或下调通常会对房贷利率造成一定影响。

记者梳理发现,今年以来LPR共经历了3次下调。1月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.6%,分别下调10个基点、5个基点;5月20日,1年期LPR与此前报价持平,为3.7%,5年期以上LPR为4.45%,下调15个基点;8月22日,1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.3%,分别较上一期下调5个基点、15个基点。目前最新LPR报价于9月20日公布,与8月22日持平。



江西省赣州市着力改善居民居住条件,完善学校、农贸市场等住宅周边配套,让居民住上“安心房”。图为赣州市蓉江新区的一处住宅小区。

## 一揽子政策满足住房刚需

将时间轴拉长来看,今年以来,国内不仅屡次下调LPR释放政策红利,还打出一系列利好楼市“组合拳”,出台了降低购房首付比例、提高住房公积金贷款上限和提高公积金提取额度等政策。

9月29日,中国人民银行、银保监会再发通知,决定阶段性调整差别化住房信贷政策,提出对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市,在2022年底前阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

“这一政策措施的出台,有利于支持城市政府‘因城施策’用足用好政策工具箱,促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内,银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房贷款利率水平,有利于减少居民利息支出,更好地支持刚性住房需求。”中国人民银行有关负责人说。

根据易居研究院智库中心提供的数据,在国家统计局70个大中城市房价指数中,至少有23个城市符合央行发布的上述新政要求,包括哈尔滨、兰州、武汉、大连、泉州等地。“此次新政出台体现了国家用好房贷政策工具、引导楼市健康发展的导向。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

伴随各类利好举措落地,楼市也呈现出一定回暖趋势。国家统计局统计显示,1-8月份,全国商品房销售面积同比下降23%,降幅比前7月收窄0.1个百分点;商品房销售额下降27.9%,降幅收窄0.9个百分点。值得注意的是,其中中小户型住宅销售降幅收窄幅度较大。

“对于多数住户而言,大量刚需和改善性住房需求主要集中在中小户型。”首都经济贸易大学特大城市经济社会研究院研究员赵秀池告诉记者,伴随房贷利率下行和系列宽松的房地产金融政策出台,有效需求得以释放,体现在中小户型住房需求有所回升,“当前我国城镇化进程仍在加快,每年有超千万人口进城,衍生出大量刚需和改善性住房需求。因此,仍有必要通过调节房贷利率和首付比例等举措稳楼市,这一过程中要注重分类施策、因城施策,加大对中小户型的支持力度。此外,在老龄化背景下,部分三四线城市还要考虑大城市溢出的养老住房需求。”

9月30日,为支持居民改善住房条件,财政部、国家税务总局印发公告明确,2023年底前,对出售自有住房并在现住房出售1年内市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

在赵锡军看来,实施换购住房个税退税优惠、下调房贷利率等措施体现了中国坚持“房住不炒”的总体定位。“从长远角度看,还是要坚持从满足住房刚需出发,继续推进降低住房交易成本,更好、更大范围地满足人们的居住需求。”他说。



今年以来,全国多座城市调整楼市调控政策,通过降首付、降税费、调整限购范围、提升公积金贷款额度等,促进房地产市场平稳健康发展。

今年,江苏省淮安市通过组织房展会、推出特价房销售、开展团购活动等,支持满足居民刚性和改善性住房需求。图为淮安市民在房展会上挑选商品房。

房贷利率同比下降幅度达166BP,以首套房100万元商业贷款本金、30年期等额本息还款计算,平均每月可减少月供约1013元,需偿还的利息总额减少约36万元。

## 部分购房者考虑提前还贷

房贷利率下调,意味着购房者月供金额将有所减少。据测算,9月份部分城市首套

房贷利率同比下降幅度达166BP,以首套房100万元商业贷款本金、30年期等额本息还款计算,平均每月可减少月供约1013元,需偿还的利息总额减少约36万元。利率降低、月供减少,部分已购房者开始考虑提前还贷。北京白领李琪于2020年底在朝阳区购入了一套两居室,他告诉记者:“我的房贷是去年1月批下来的,按照当时4.65%的LPR报价加上北京地区55BP的加点幅度,我目前的房贷利率为5.2%。现在五年期以上LPR下调为4.3%,再加55BP,也就是北京新发放的首套房房贷利率为4.85%。我身边一些符合条件的朋友已经在咨询提前还贷了,但我的房贷利率要到明年1月才能调整,如果届时房贷利率计算下来低于5.2%,我也会申请提前还贷。”

上海市一家国有大行的个贷经理也向记者证实,受LPR下调影响,房贷利率有所下行,确实有不少购房者想提前还贷,“申请提前还贷的大多是刚购房没几年的年轻人,他们多数办理的是商贷或者混合贷,还款压力比较大。”从贷款模式看,购房者在申请住房贷款时可以选择固定利率或浮动利率。但不论以何种方式计算,房贷利率下调均存在刺激购房者提前还贷的可能。赵锡军分析,对于存量房贷部分,如果购房者选择以固定利率贷款,那么在市场利率下行的情况下,借款人的还款成本相对较高,可能会存在提前还贷的压力。而对于选择以浮动利率贷款的购房

基本公共服务均等化水平不断提高——

# 中国幸福产业加速发展

本报记者 汪文正

旅游、文化、体育、康养等产业被称为“幸福产业”,关系百姓福祉。国家统计局近日公布的报告显示,这十年,中国幸福产业加速发展,相关产业服务消费正不断提质扩容。根据联合国发布的“人类发展指数”,中国已从2012年的0.699跃升到2020年的0.761,从“中等人类发展指数国家”发展至“高人类发展指数国家”。

“数字+文化”协同发展引领下,文化领域催生出大量新兴业态,博物馆文创产品受到热捧,新文创成为消费新亮点。据国家统计局相关报告,2020年,全国文化及相关产业增加值为44945亿元,占GDP比重为4.4%,比2014年提高0.6个百分点;其中,文化服务业增加值为28874亿元,占文化及相关产业增加值的比重为64.2%,比2014年提高15.6个百分点。“云看展”、线上直播、网络直播、沉浸式体验等新业态加速崛起;自驾游、露营旅游、冰雪旅游、康养旅游、海洋旅游等引领休闲度假新潮流,文化创意、非遗工坊持续赋能乡村振兴,文旅融合深度推进。

全民健身上升为国家战略,人们在运动中感受到快乐。打球、登山、露营……刚刚过去的“十一”黄金周,不少人选



安徽省合肥市肥西县加快推进多层次养老服务体系,完善养老服务设施与功能。图为近日,在肥西县上派镇“爱有家”居家养老服务中心,工作人员为老人介绍智能机器人的使用方法。

择了丰富多彩的体育活动。2020年,全国体育产业总产出27372亿元,增加值10735亿元;其中,体育服务业总产出14136亿元,增加值7374亿元,占体育产业增加值比重达68.7%;2013—2021

年,规模以上体育企业营业收入年均增长8.4%;2021年末,全国体育场地达到397万个,人均体育场地面积达到2.4平方米。十年来,中国大力推进教育文化、医

疗卫生、社会保障等普惠性、基础性、兜底性民生建设,增加百姓的幸福感——

教育文化事业更繁荣。2021年,九年义务教育巩固率和高中阶段毛入学率分别为95.4%和91.4%,比2012年提高3.6和6.4个百分点;2021年末,中国公共图书馆、博物馆分别达到3215个、5772个,比2012年末增加139个、2703个。

健康中国建设稳步推进。2021年末,全国医疗卫生机构、医疗卫生机构床位、卫生技术人员分别为103万个、945万张、1124万人,分别比2012年末增加8万个、372万张、457万人,全国基本医疗保险覆盖超13亿人。

养老服务体系加快建设。福建支持开设长者食堂,加大公共设施适老化改造力度等,为老年人破解“用餐难”“出行难”等养老痛点难点;山西针对高龄、失能、独居、空巢老年人医疗和护理问题,补齐养老服务设施短板等短板……十年来,中央财政累计投入近300亿元,加速建设覆盖城乡的养老服务体系。截至2021年底,各类养老机构和设施总数达34万个,床位总数比2012年增长一倍,社区养老服务设施基本实现全覆盖;农村养老服务滞后的短板问题正在有效解决,县级特困人员供养服务机构全覆盖,互助性养老服务设施从无到有、达13万多个,为农村老人提供娱乐、餐饮、慢病管理等服务;2021年末,全国基本养老保险覆盖超10亿人。

幸福产业加速发展,老有所养、幼有所育、学有所教、病有所医持续巩固……党的十八大以来,中国公共服务供给侧结构性改革不断深化,基本公共服务均等化水平不断提高,绘就了人民美好生活“新画卷”。

本报北京电(记者李晴晴)记者从农业农村部获悉:2021年,全国秸秆利用量6.47亿吨,综合利用率达88.1%,较2018年增长了3.4个百分点。肥料化、饲料化、燃料化、基料化、原料化利用率分别为60%、18%、8.5%、0.7%和0.9%，“农用作主、五化并举”的格局已基本形成。

2016年,农业农村部、财政部启动实施了秸秆综合利用项目。6年来,共计投入中央财政资金140.5亿元,基本实现了秸秆产生大县支持全覆盖,秸秆综合利用水平和能力稳步提升。玉米、水稻和小麦三大粮食作物的秸秆综合利用率分别为87%、89.6%和92.1%,均处于较高利用水平。

秸秆还田生态效益逐步显现。近年来,各地因地制宜推行秸秆翻埋还田、碎混还田、覆盖还田等科学还田措施,有效提升了还田效果。台账显示,2021年,秸秆还田量达4亿吨,根据农业农村部在全国主要农区32个点的监测结果,秸秆还田后土壤有机质平均增幅在5%—7%之间,作物增产幅度在2%—4.5%之间。

党的十八大以来,我国农业生态环境建设取得显著成效。其中,化肥农药持续减量增效,三大粮食作物化肥农药使用量连续5年保持下降趋势;农业废弃物利用水平稳步提升,畜禽粪污综合利用率达到76%,农作物秸秆综合利用率超过88%,农膜回收率稳定在80%以上;耕地资源保护利用水平不断提升,高标准农田面积达到9亿亩,黑土地保护工程深入实施,受污染耕地安全利用率稳定在90%以上;农业生物多样性保护成效显著,种质资源保护深入推进。

秸秆还田生态效益逐步显现——  
全国秸秆综合利用率超88%