

9月25日起，多家银行正式调整存量首套房贷利率——

你的房贷利率调整了吗？

本报记者 廖睿灵

存量房贷利率调整正式落地！9月25日起，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行正式对存量首套房贷利率进行调整。根据此前多家银行发布的公告，对于原贷款发放时执行首套房贷利率标准的存量房贷，客户无需提交申请，各大行将进行集中调整。

哪些购房者的房贷利率能够下调？能下调到什么标准？对房地产市场有何影响？

“LPR+高基点”调整为“LPR+低基点”

在浙江义乌工作5年后，陈楠希买了第一套房。最近，存量房贷利率进行批量调整，她成为受益人之一。

“我的贷款时间从2021年11月开始算起，贷款期限为30年。在调整存量房贷利率前，房贷利率按照LPR（贷款市场报价利率）加115个基点的方式计算，为5.45%。这样算下来，每月该还贷在1万元出头。存量房贷利率调整后，我的房贷利率调为LPR标准，现在按4.3%执行，每月还贷金额少了1000多元。”陈楠希说。

下调存量首套房贷利率，是近期备受关注的楼市重磅新政。

9月7日，工、农、中、建四大国有商业银行分别发布公告，明确存量首套房贷利率调整有关事项。9月25日，各家银行开始正式下调存量首套房商业性个人住房贷款利率。根据四大国有商业银行发布的公告，此次调整的范围，是今年8月31日前已发放和已签订合同但未发放的首套房商业性个人住房贷款。按照贷款发放时间，四大行的调整范畴基本划分为2019年10月以前、2019年10月至2022年5月中旬、2022年5月中旬至2023年8月31日前发放的住房贷款。

易居研究院研究总监严跃进分析，根据时间划分来看，在2019年10月前买房的购房者多在楼市走热阶段入手，当时房贷政策较为严格，房贷利率普遍较高。在其他两个时间段购房的，房贷利率也存在调整空间。

“通俗地说，房贷利率下调就是把房贷利率的计算公式做调整，每个月的月供根据调整后的新公式重新计算。”严跃进说。2019年10月，房贷利率“换锚”正式实施，新发放商业性个人住房贷款利率，以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。“目前，绝大多数购房者的房贷利率都是按照‘LPR+基点’的方式进行的。在LPR不变的情况下，基点越高，购房者的房贷利率就越高，反之亦然。这次调整，其实就是把‘LPR+高基点’调整为‘LPR+低基点’。”他说。

比如，根据中国工商银行的公告，2019年10月8日（不含当日）前发放、按要求转换为贷款市场报价利率定价的浮动利率贷款，最低可调整至相应期限LPR不加点；2019年10月8日（含当日）至2022年5月14日（含当日）发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款，最低可调整至全国首套房贷利率政策下限，即相应期限LPR不加点；2022年5月14日（不含当日）后发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款，最低可调整至全国首套房贷利率政策下限，即相应期限LPR-20个基点。

“这次住房贷款利率调整，我的利率就从之前的LPR加64个基点下调为LPR，每个月能少还200多元房贷。”家住河北唐山的苏晨阳说。

“二套房转首套”群体明显受益

按照多家银行发布的公告，此次调整面向的是存量首套房贷利率。也就是说，在8月31日前，金融机构已发放或已签订合同但未发放的首套房贷，借款人可以直接申请调整房贷利率。

近期，“认房不认贷”政策正式落地后，不少“二套房转首套”的购房者提出了这样的问题：我的住房贷款利率能随之调整吗？

“在执行‘认房不认贷’政策后，原二套房贷被认定为首套房贷的借款人也可以申请降低房贷利率。”招联金融首席研究员董希淼告诉本报记者。对于持有超过一套房产的借款人，如果其中有一套住房有贷款，则原属于二套房贷。现将其他房产出售后，名下的一套住房成为家庭唯一住房，二套房贷变成首套房贷，可以申请调整。

此外，以中国农业银行公告为例，房屋购买时家庭在当地没有其他成套住房，但因当地政府采取“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷利率标准办理房贷，现在当地政府执行“认房不认贷”政策的，也在此次房贷利率调整范围内。

北京“新市民”李琦就是前述一类购房者。2017年，他在老家贵阳购入了一套住房。两年后，他又在工作地北京购置了一套二手房并申请了200万元的贷款。“当时北京执行的是‘认房又认贷’政策，我之前虽然在

架ARJ21飞机和2架C919飞机，分基地、分阶段陆续开展演示飞行，充分验证了国产商用飞机对新疆地区地形复杂、气候多样、天气多变、机场点多面广等特点的适应性，为后续国产商用飞机在疆运营奠定了基础。

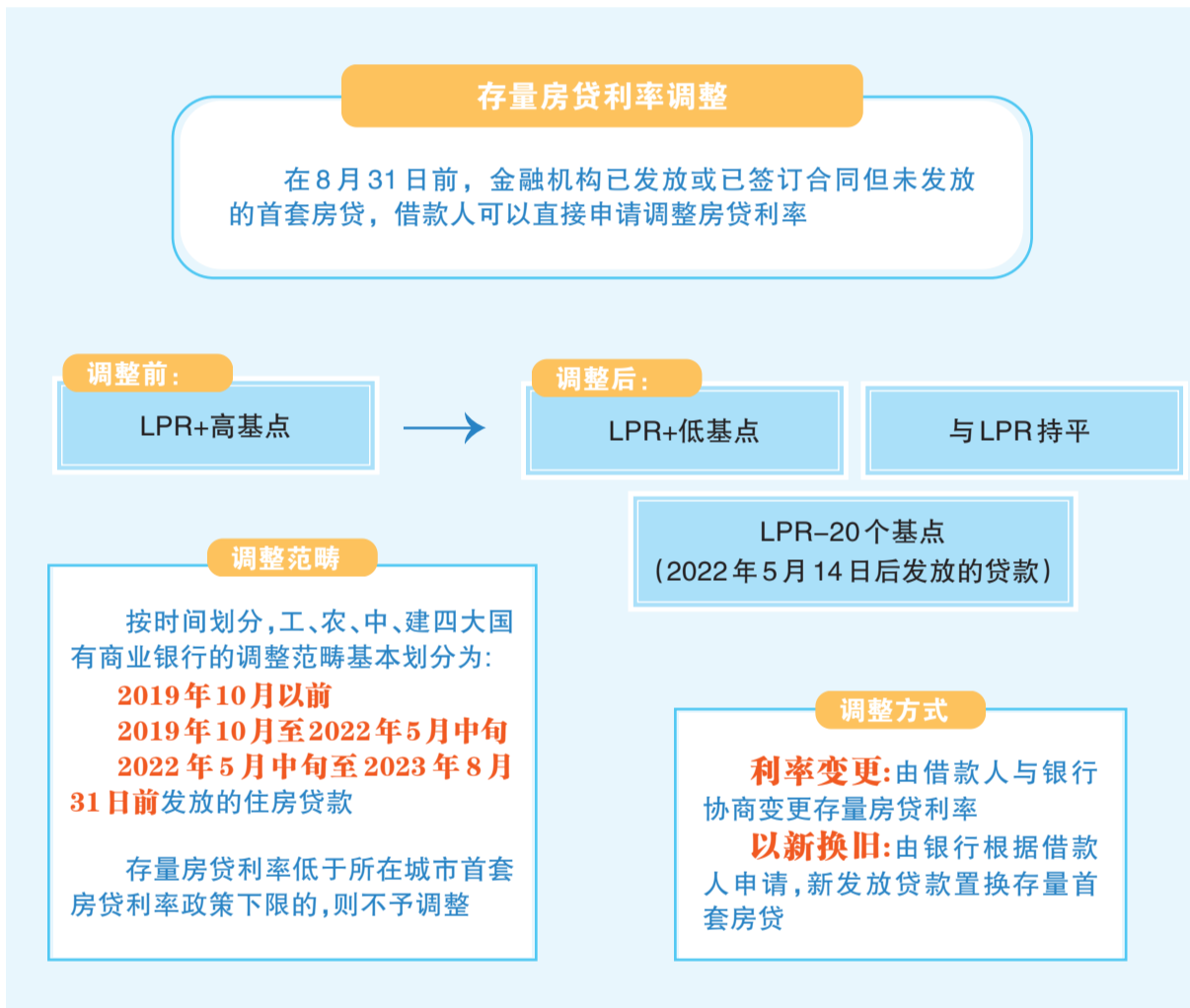
8月24日起，ARJ21飞机先后以伊

宁、库车机场为基地，进行疆内“环飞”和南北疆“串飞”，以支一支航线为主，共执飞184条航段，涵盖疆内东西最长航线哈密—喀什、疆内南北最长航线于田—喀纳斯，以及疆内最短航线伊宁—昭苏。飞机平均日利用率9.2小时，最高日利用率13.5小时，总飞行时间276小时。



江苏省南通市崇川区辖区内2000年前建成并交付使用的老旧小区共有251个。从2020年起，崇川区积极推进老旧小区改造，3年累计完成了112个老旧小区改造，老百姓居住环境有了显著改善。图为崇川区新城桥街道改造后的老旧小区新貌。

许丛军摄（人民视觉）



北京买房，但在地有贷款记录，所以按照二套房贷利率申请的贷款，利率为5.88%。”李琦说，今年9月1日，“认房不认贷”政策在北京落地，他的住房因此从二套房转为首套房，执行首套房贷利率，即LPR不加点。折算下来，每月能比之前少还2000多元房贷。

家住北京的吕莎则属于“卖一买一”的置换类购房者。2020年9月，她“卖一买一”置换了一套新房，买入时按照二套房贷利率5.35%申请了贷款。“最近‘认房不认贷’政策落地后，我的房可以享受相应房贷利率调整。9月25日当天，我通过手机银行APP看到房贷利率已经调低到4.75%，一个月能省下将近500元钱。”她说。

“从具体操作来看，调整存量首套房贷利率主要有两种方式：第一种是利率变更，由借款人与银行协商变更存量房贷利率；第二种是以新换旧，由银行根据借款人申请，新发放贷款置换存量首套房贷。从公告看，四大大型银行均以利率变更为主。”董希淼说，“‘二套房转首套’等特殊情况下，借款人主动发起申请，但多数银行提供了线上申请渠道，能在最大程度上为借款人提供便利。”

减轻居民利息负担，增强消费能力

业内人士分析，此次多家银行调整存量首套房贷利率，是顺应国内房地产供求关系发生变化的关键举措。

今年上半年，受房贷利率下行、居民本身资产配置规划、理财产品收益不理想等多重因素影响，全国多个城市出现“提前还贷潮”，客观上对商业银行收益造成了一定影响。在7月14日举行的国新办新闻发布会上，中国人民银行货币政策司长邹澜就提到，前些年发放

的存量房贷利率仍然处在相对较高水平，这与提前还款大幅增加有较大关系。“按照市场化、法治化原则，我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”邹澜说。

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》。

中国人民银行有关负责人表示：“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。”下降存量住房贷款利率，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。

“我们预计超过九成符合条件的借款人可在第一时间充分享受政策红利，其他借款人的存量房贷利率也将在10月底前完成调整。”邹澜说，“存量房贷利率的降低可以减轻居民利息负担，显著增强消费能力。本次政策调整利好是中长期的，可持续为近几年较高利率贷款买房的家庭减少支出，支持提升居民消费能力，有效促进消费增长。”

在董希淼看来，下调房贷利率有助于稳定和扩大住房消费需求，进而促进房地产市场健康平稳发展。接下来，还可因城施策对限购、限贷、限售政策进行再优化，如取消过于严苛的限制措施、调整存量二套房贷利率等，进一步从需求侧发力激发住房消费需求。对于银行而言，可以通过降低存款利率、加大信贷投放力度、发展财富管理业务等，进一步实现精细化管理，对冲存量房贷利率调整对利润和息差的影响。

9月11日开始，C919飞机以乌鲁木齐为基地，先后抵达库车、克拉玛依、阿勒泰、喀什、伊宁等9座机场，共执飞41条航段，累计飞行时间64小时56分钟，对新疆航路和机场运行环境的匹配性进行了全面验证，展现出了良好的安全性、适用性和满载运营能力。

新疆地域辽阔，地形复杂、旅游资源丰富，航空出行是较为便利快捷的交通方式。国产商用飞机将为新疆航线提供更多可能，促进疆内民航运输机队结构优化，助力加快构建“干支通、支支通、全网联”航空运输服务网络。

中国人均淡水资源占有量远低于世界平均水平，水资源短缺已成为经济社会发展的重要瓶颈制约。

近日，国家发展改革委、水利部、住房和城乡建设部等部门联合印发《关于进一步加强水资源节约集约利用的意见》（以下简称《意见》），对全面推进各领域节水、深入推进全流程节水进行系统部署。

《意见》提出，到2025年，全国年用水总量控制在6400亿立方米以内，万元国内生产总值用水量较2020年下降16%左右，农田灌溉水有效利用系数达到0.58以上，万元工业增加值用水量较2020年降低16%。到2030年，节水制度体系、市场调节机制和技术支撑能力不断增强，用水效率和效益进一步提高。

国家发展改革委有关负责人介绍，近年来，各地区各部门深入实施国家节水行动，取得积极成效。2022年，全国万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量分别较2015年下降33%和50%。但总的来看，当前我国用水方式还比较粗放，水资源利用效率仍有较大提升空间。

中国水利水电科学研究院副院长王建华表示，《意见》提出的重点任务可概括为“落实一项制度、推进四大领域节水、力求两方面突破”。

“落实一项制度”，即落实最严格水资源管理制度。《意见》提出严格用水总量和强度双控。加快开展跨行政区

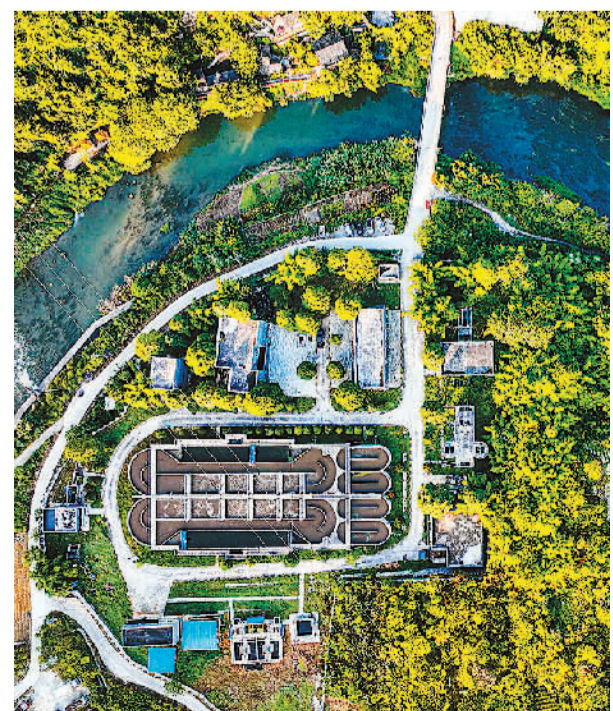
江河流域水量分配；加快明确以县级以上行政区为单元的地下水取水总量和水位控制指标；合理配置本地区生活、农业、工业和河道外生态环境用水；坚持先节水后调水，把节水作为受水区的根本出路。同时，强化取水管理。在水资源超载地区，依据有关规定暂停新增取水许可；依法关闭公共供水管网覆盖范围内或者通过替代水源已经解决供水需求的区域内的自备井。还将严格节水管理。在黄河流域、严重缺水地区逐步推行高耗水工业服务业强制性用水定额管理。

“推进四大领域节水”，即分别推进农业农村、工业、城镇和生态环境等四大领域的节水工作。《意见》明确，坚持以水定地。干旱地区压减高耗水作物种植，扩大耐旱作物种植，因地制宜推行轮作休耕。地下水超采地区禁止新增开采难以更新的地下水用于农业灌溉，逐步实现全面禁采。坚持以水定产。缺水地区取水许可向先进制造业、战略性新兴产业等低耗水高产出产业倾斜。坚持以水定城定人。以区域水资源承载力为基础，科学设定城市功能定位。防止城市建设片面追求规模和“摊大饼”式无序蔓延。深入开展国家节水型城市创建。

“力求两方面突破”，即推广非常规水源利用和发展节水产业。其中，在推广非常规水源利用方面，《意见》提出要加强对污水资源化利用，推动海水、矿井水、雨水等非常规水源利用。发展节水产业方面，要加强节水技术研发应用，推广节水产品，发展节水服务产业。

在具体的节水措施创新方面，西北地区将推广再生水“冬储夏用”，依托自然河湖水系科学规划建设中水库。推动非常规水源利用，探索推动海水淡化水进入市政供水管网，缺水地区探索实施煤炭生产矿井水配额等举措。

“《意见》的出台将为我国节水工作注入新的动力和活力，对于推进水资源的水量管理、科学配置、全面节约、循环利用，实现水资源的空间均衡与安全保障具有重要意义。”王建华说。



近年来，贵州省黔西市把水资源保护、水污染防治、水环境治理、水生态修复作为节水治水的核心任务，持续改善和提升城乡水环境质量和人居环境，不断增强人民群众获得感、幸福感。图为黔西市莲城街道双桥社区生活污水治理厂。

周训超摄（人民视觉）

以水定地，以水定产，以水定城定人

本报记者 徐佩玉

中国落实最严格水资源管理制度

国产商用飞机完成新疆演示飞行

本报北京电（记者谷业凯）近日，商飞快线一架ARJ21飞机从库车龟兹机场飞抵乌鲁木齐地窝堡国际机场，完成最后一个航段的演示飞行。这标志着历时一个月、覆盖新疆维吾尔自治区全部25座运输机场的国产商用飞机新疆演示飞行顺利收官。

在此期间，中国商飞公司先后投入1