

部分地区个人住房商贷利率进入“2时代”——

# 商贷利率下调，公积金吸引力还有多大？

廖睿灵 王艺晓

房贷利率再迎下调。近期，国内多地多家银行宣布下调个人住房商业贷款利率。在江苏苏州、广东佛山，部分银行推出的首套房贷利率降至3.05%；在云南玉溪，首套房及二套房贷利率进入“2时代”，降至2.95%。

房贷利率下调对购房者是一大利好。而当商业贷款利率持续下调并接近公积金贷款利率时，购房者也面临新的选择。公积金贷款是否还具有吸引力？如何继续发挥住房公积金的保障优势？

## 多地多家银行宣布下调房贷利率

你的房贷利率是多少？

“我前不久刚买了首套新房，用了组合贷的形式，公积金贷款65万元，商贷15万元，利率分别为2.85%和3.25%。”家住河南郑州的刘勇智说，从自己去年开始看房以来，当地房贷利率一直保持下调趋势。在对比多家银行贷款方案后，他最终敲定了目前的贷款方式。“现在算是近期的利率低位，购房负担减轻了不少。”他说。

类似的情况不仅发生在郑州。来自江苏苏州的钟毅最近正在咨询购房贷款事宜，他告诉笔者，自己咨询了当地多家银行，其中多数表示目前首套房贷利率为3.05%，部分银行还可以申请2.95%的首套房贷利率。“2.95%的房贷利率对于征信和债务情况要求相对严格，银行的说法是‘收入能够两倍覆盖负债’就可以申请，放款周期在1周左右。”钟毅说。

进入6月以来，国内多地多家银行纷纷调整房贷利率下限。7月，中国人民银行将1年期和5年期以上贷款市场报价利率(LPR)均下调10个基点，分别达到3.35%、3.85%。LPR下调后，多地房贷利率随之调整，在广东广州和佛山、江苏南京和苏州以及云南玉溪等地，部分银行推出“2”开头的个人住房商业贷款利率，刷新近期房贷利率下限。

银行为何纷纷下调房贷利率？广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，近期房贷利率下行受多重因素推动。“一方面有银行间对房贷份额的‘争抢’，通过降利率的手段吸引购房者贷款。另一方面，近期部分银行存款利率有所下调，跟按揭贷款利率呈倒挂趋势，这推动了银行继续下调房贷利率。此外，今年以来LPR经历了两次下调，也拉动了银行房贷利率随之调整。”李宇嘉说。

“房贷利率通常随LPR变动而变动，最近房贷利率再下调是市场利率下调而造成的。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究所所长赵秀池说，房贷政策是房地产调控手段之一，在楼市相对低迷的情况下，下调房贷利率有利于减轻购房者负担，促进刚需和改善性住房需求入市，对于稳定楼市有一定积极作用。

## 商贷和公积金贷款利率接近，影响购房者决策

申请商业贷款、住房公积金贷款是目前购房者借贷的主要方式。过去，不少购房者在申请贷款时会选择“个人住房商业贷款+住房公积金贷款”的组合贷方式。其中，公积金贷款因其利率低、普惠性强等特点，受到许多购房者欢迎。

家住北京市海淀区的郭欣文2021年买了一套40多平方米的一居室，“我当时刚工作两年，公积金余额不多，能申请的贷款额度有限，最后选择的是组合贷的形式。”她说，“我身边已经买房且是首套房的朋友几乎都选择组合贷，而且都是先把公积金贷款额度‘拉满’，再申请商业贷款。毕竟公积金贷款主打普惠，每个月也能直接用一部分公积金还贷，对于刚毕业不久、积蓄不多的购房者来说更加友好。”

还有些符合条件的购房者选择了纯公积金贷款。



浙江省宁波市统筹推进城市更新，提质加速推进保障房、人才房、青年公寓等项目建设，不断提升住房品质，完善各项配套设施。图为宁波市应家保障房及其周边的学校、地铁等配套设施。

胡学军摄（人民视觉）

“我是两年前的婚房，全部用公积金贷款，当时贷款利率不到3%。”来自天津的苏然是一名教师，她告诉笔者：“我的房子面积不算大，两室一厅，当时需要贷款72万元，刚好我的公积金额度有80万，能够全覆盖。公积金贷款额度高、利率低，对于购房者来说很实惠，在商贷利率比较高的情况下，我想不少购房者都会尽量选择多用公积金贷款。”

不过，由于申请公积金贷款通常会受连续缴存时间、账户余额、贷款记录等条件限制，对于名下已有房产的购房者而言，如果想再购置房产，往往只能选择利率相对较高的商业贷款。

“今年7月我买了第三套房，走的是纯商贷，利率差不多3.5%。”张成是一家创业公司的老板，据他介绍，选择纯商贷是因为上一套房的公积金贷款没还完，只能申请商业贷款。“最近听说商贷利率下调了，对于第三套房来说，3.5%左右的利率挺划算。对于购买首套房的年轻朋友，在公积金贷款利率原就较低的情况下，进一步降低商贷利率更是利好。”

今年5月，中国人民银行宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。近期，各地又纷纷下调商贷利率，在部分房贷利率进入“2时代”的地区，商贷利率和公积金贷款利率差距越来越小。在商业贷款利率逼近公积金贷款利率的情况下，公积金贷款的吸引力是否会降低？居民缴存意愿是否会受影响？

“如果商贷利率明显低于公积金贷款利率，我当然会选择前者，但是会考虑从公积金账户里取钱来还商贷，这样既能享受较低的贷款利率，又能发挥公积金的普惠优势。对我来说，并不会因为商贷利率降了就‘抛弃’公积金。”苏然说。

今年56岁的李花是一名国有企业会计，在她看来，商贷利率接近于公积金贷款利率可能会吸引一部分购房者选择商业贷款，但并不会对其持续缴存公积金的决策造成影响。“即便公积金贷款利率优势不如以前突出，但是公积金作为一种保障性资金，相当于一笔稳妥储蓄，不管是租房

还是买房都能提出来使用，是利于居民的。”李花说。

## 优化公积金贷款政策以发挥其保障优势

从目前走势看，商贷利率逼近公积金贷款利率，或许会在一定程度上削弱公积金贷款的低利率优势。那么，公积金贷款该如何更好地发挥其保障作用？

“商贷利率的下调空间主要由LPR变动情况来确定，未来商贷利率还有下降可能，客观地说，会在一定程度上导致公积金贷款的吸引力降低。”赵秀池认为，下一步可以考虑随之调整公积金贷款利率，或进一步放宽公积金提取和使用门槛，为购房者创造便利。

李宇嘉认为，在公积金贷款低利率优势不再明显的情况下，适度下调公积金贷款利率，拉大二者利率差，或是维持公积金贷款吸引力的手段之一。“推出住房公积金贷款的目的不是赚钱，而是利好购房者，要继续发挥其保障优势就应随市而动，突出其普惠性。与此同时，应该进一步优化公积金业务管理模式，提高公积金贷款效率并保障公积金管理机构合理的利润水平，未来还要积极扩大公积金缴存范围，让更多购房者、租房者都能从中获益。”李宇嘉说。

业内人士指出，在当前低利率环境下，纯商贷或选择更大比例的商业贷款对于购房者而言更划算。但从长期看，房贷期限通常长达20至30年，未来的利率走势较难评估，如果房贷利率走向上升通道，商业贷款利率可能浮动走高，调整频次也较高，购房者或许“没那么省心”。在此情况下，更加稳定、调整较慢、利率长期较低的住房公积金更能凸显其优势。

“公积金贷款和商业贷款二者是互为补充的，目的都是帮助购房人顺利购房。住房公积金不仅利率低、贷款期限长，其贷款成数即贷款额度占房屋总价的比例通常较高，一直以来都较受购房者欢迎。因此，即便短期内二者受利率浮动影响，购房者可能会做出不同以往的贷款决策，但两种贷款模式的定位和各自优势依然明显。”赵秀池建议，相关部门可考虑将公积金贷款成数与住房性质挂钩，尤其对政策性住房给予照顾，降低政策性住房贷款的首付比例并提高贷款额度，以此进一步发挥住房公积金的保障作用。

新鲜制作，色彩丰富

## 意式冰淇淋受到年轻人追捧

徐佩玉 孙艺纯

一个冰淇淋球52元，加上蛋筒和巧克力酱更是达到82元，如此“高价”的Gelato(意式冰淇淋)今年夏天却在中国市场火了一把。

意式冰淇淋有啥特别？与传统冰淇淋不同，意式冰淇淋主打新鲜，脂肪含量低，通常由牛奶、奶油、糖和各种新鲜水果及坚果制成。知名意式冰淇淋品牌Venchi曾承诺，该品牌生产的冰淇淋少用奶油，多用鲜牛奶，脂肪含量较低，小批量新鲜制造。同时，意式冰淇淋色彩丰富，薄荷绿、柠檬黄、草莓红，各式口味的冰淇淋陈列在冰柜中，再撒上巧克力、坚果碎，“多巴胺”配色吸引顾客眼球，满足了消费者对冰淇淋“颜值”的期待。

意式冰淇淋门店如今成了年轻消费者争相打卡的热门地点，在社交媒体上引发了广泛的关注和讨论。北京市朝阳区的一家意式冰淇淋店外，举着冰淇淋拍照的顾客络绎不绝。消费者孙彤表示，她在社交媒体上看到了网友制作的“北京Gelato地图”，就想趁着周末体验一下，边吃边City Walk，欣赏城市风光。

为啥价格远高于普通的冰淇淋还这么火爆？

“店里不同口味价格不一，不同包装价位也不一样。”一位在天津经营意式冰淇淋店的老板说。口味丰富是消费者愿意为意式冰淇淋买单的原因之一。

消费者越来越愿意为独特的消费体验支付额外费用。这种消费观念的变化使意式冰淇淋不仅是一种甜品，更成了一种生活方式的体现。消费者王梦表示，下班后来吃意式冰淇淋是对自己的小奖励，一口冰淇淋就能为一天的生活“加点惊喜”。

冷链物流行业的迅速发展为意式冰淇淋的走红提供了支撑。中国物流与采购联合会发布的《中国冷链物流发展报告(2024版)》显示，国内冷链供应链发展态势良好，2023年全国冷库总量约为2.3亿立方米，同比增长8.3%。同时，冷链服务与基础设施升级趋势正稳步向二线城市扩展。

中国绿色食品协会发布的数据显示，预计到2027年，中国冰淇淋市场规模将突破2061亿元人民币。随着市场规模的扩大，意式冰淇淋品牌加速扩张，连锁化率不断提升，如Venchi目前已在国内开出65家门店。工作日的晚上9点，Venchi北京三里屯店里面部分口味已经售罄，但仍有不少顾客在冰柜前排队选购。国内品牌如“野人先生”“乐日漫山”等也在全国范围内迅速铺开，其中“野人先生”今年以来已新开门店超80家，全国门店数超过171家。

部分茶饮品牌纷纷增设了意式冰淇淋产品线。如雀巢在中国引入“安缇亚朵”，蜜雪冰城设立“极拉图”，喜茶在上海Lab店一次性推出10种口味的冰淇淋打造自有产品“喜拉朵”。茶饮品牌以低客单价为竞争力，与传统冰淇淋区分的同时，不断将价格拉低至消费者熟悉的区间。

意式冰淇淋的走红给商家带来了开拓新业务的机遇。随着加入这一领域的店家越来越多，产品同质化的问题开始显现。部分商家通过创新口味，打造出具有品牌特色的差异化产品。比如，“野人先生”推出了“五常大米风味Gelato”，北平冰匠推出“杏仁豆腐二锅头Gelato”和“冰糖葫芦味Gelato”，既满足了消费者对新鲜食材的追求，又增添了独特风味，受到消费者喜爱。

## 前7月中国新增标准物质324项

本报北京电(记者孔德晨)标准物质是开展化学、生物等检测活动必不可少的“标尺”和“法码”，是国家计量能力建设的关键要素。记者近日从国家市场监督管理总局获悉，今年1至7月，市场监管总局共批准发布324项新的国家标准物质，其中国家一级标准物质30项、国家二级标准物质294项。截至目前，市场监管总局累计批准发布国家标准物质17600余项，标准物质国际计量互认能力跃居世界第一梯队。

首次研制成功达到高精度碳监测要求的气体标准物质，为全国碳监测提供高精度的“标尺”——新发布的合成空气中二氧化碳和合成空气中甲烷温室气体标准物质，量值的准确度分别为0.05%(相当于1个成年人在30平方米的房间内一次呼吸引起的二氧化碳浓度变化)和0.1%，在国际计量局组织的多次国际关键比对中均获得等效度。目前，这两种标准物质已服务于碳监测评估试点工作，为中国温室气体监测数据的准确可比与国际等效提供“精准标尺”。此外，在服务碳达峰碳中和方

面，还批准建立空气中乙炔、空气中丙烷、空气中异丁烷等系列温室气体标准物质，有力支撑中国碳排放监测工作。

强化柴油相关标准物质研制，支撑能源质量提升——柴油质量标准对燃料的安全性、可靠性和环境友好性至关重要。市场监管总局有关负责人介绍，辛烷值、低硫含量和适当粘度是确保柴油正常燃烧的关键，燃烧性能是衡量柴油质量的重要指标之一，国际上常用的燃烧性能指标有辛烷值和密度。辛烷值是柴油燃烧性能的主要指标，代表柴油的抗爆震性能，一般要求辛烷值在45至55之间。

“新发布的柴油十六烷值、正癸烷纯度、正十一烷纯度、正十二烷纯度、正十三烷纯度和碳氢含量等系列标准物质，可用于燃油产品性能检测。”该负责人说，“十六烷值是衡量柴油着火性能的重要指标，十六烷值高，柴油的滞燃期短，着火性能好，柴油机工作柔和。通过使用相关标准物质准确测定柴油十六烷值，可科学评价柴油燃烧性能，促进质量提升。”



## 开渔了

9月1日，渤海和黄海海域正式结束为期4个月的休渔期，渔民们纷纷开船出海捕捞，开启新一轮收获的征程。

图为位于河北省秦皇岛市海港区东港镇的卸粮口渔港内，渔民正在整理运装海产品。

曹建雄摄(人民视觉)