

10月25日起，多家银行将集中批量调整存量个人住房贷款利率——

存量房贷利率降了，你能省多少？

本报记者 廖睿灵

9月末，中国人民银行有关负责人表示，将降低存量房贷利率并统一房贷的最低首付比例。10月12日，中国工商银行率先发布关于批量调整存量个人住房贷款利率的公告。此后，中国建设银行、中国农业银行、中国银行等陆续发布公告，宣布将于10月25日起批量调整存量房贷利率。

存量房贷利率下调出于哪些考量？各家银行具体怎么调？调整后购房者能得到多大实惠？

银行存量房贷利率下调细则公布

——调降政策略有差异，主要遵循一条调降准线：LPR减30个基点

房贷利率高低、每月还款多少，是许多贷款买房的购房者十分关注的话题。

今年以来，多地多次下调住房贷款利率。在江苏苏州和广东佛山，部分银行推出的首套房贷款利率降至3.05%；在云南玉溪等地，首套房及二套房贷款利率进入“2时代”，降至2.95%。

新增房贷利率持续走低的同时，更多购房者期待银行下调存量房贷利率。

“我的房子是2021年买的，当时的房贷利率是4.95%，今年下调到了4.65%，每月能少还几百元房贷。”家住上海市静安区的李晨晓说，与目前市场上的新增房贷利率相比，这一水平的存量房贷利率仍高得多，“希望存量房贷利率能像新发放的房贷利率一样继续下调，减轻购房者的还款负担。”

针对存量房贷利率调整，9月24日，中国人民银行行长潘功胜在国新办举行的新闻发布会上表示，将降低存量房贷利率。9月29日，中国人民银行指导市场利率定价自律机制发布倡议，各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整，对于LPR（贷款市场报价利率）基础上加点幅度高于减30个基点的存量房贷，降为不低于LPR减30个基点，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限（如有）。10月12日，中国工商银行率先发布关于批量调整存量个人住房贷款利率的公告。此后，中国建设银行、中国农业银行、中国银行、中国邮政储蓄银行和交通银行均发布公告，宣布于10月25日起，对存量个人房贷利率进行批量调整。

哪些存量房贷能调降？记者梳理相关公告发现，按照各商业银行将于2024年10月25日批量调降的安排，商业银行在此之前发放的房贷均属于存量房贷，均可参与此次调降。此外，首套、二套及以上存量房贷都可调整。

具体怎么调？根据各家银行发布的公告，不同银行对首套、二套及以上存量房贷执行的调降政策略有差异，但主要遵循一条调降准线：LPR减30个基点。此前，购房者如在贷款买房时选择了浮动利率，其个人住房贷款主要根据LPR变动进行调整，但加点幅度通常是固定的。一般来说，不同地区、不同时期发放的房贷，贷款人所需承担的加点幅度有所不同。此次调降明确，对于多数已取消房贷利率下限的城市，如果购房者目前的房贷利率高于LPR减30个基点，可调降为不低于LPR减30个基点。目前，多家银行的调降方案均为将加点幅度调整为减30个基点。

比如，根据工商银行公告，北京、上海、深圳等地区利率高于LPR减30个基点的首套房贷和其他地区利率高于LPR减30个基点的全部存量房贷，统一调整至LPR减30个基点。假如某购房者在某一线城市有一套住房，当前房贷利率为LPR加55个基点，即4.4%。若5年期以上LPR保持3.85%不变，重定价后利率为LPR减30个基点，即3.55%。以贷款金额100万元、25年期、等额本息为例进行计算，调整前每月还款金额约5502元，调降后每月还款约5033元，购房者每月可节省支出约469元，共节省利息约14.06万元。



贵州省黔西市把改善群众居住条件作为增进民生福祉的重要举措，大力推进人才住房、保障性住房建设等民生工程，让更多新市民进得来、留得住、住得安、能成业。图为位于黔西市文峰街道的水西半岛保障性住房小区。

周训超摄（人民视觉）

缩小存量和新增房贷利率差

——此轮调降后，存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近

实际上，存量房贷利率曾于去年进行过调降。2023年8月，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，明确“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”。根据中国人民银行此后公布的数据，2023年共有超过23万亿元的存量首套房贷利率批量下调，平均下调约73个基点，每年减少借款人利息支出约1700亿元。2023年批量下调后，存量房贷利率平均水平降至4.27%。

此次为何为进一步调降存量房贷利率？业内人士表示，这主要是由于目前新增房贷和存量房贷仍有较大利率差，应进行相应调整。

今年5月17日，新一轮房地产政策出台，正式取消了房贷利率政策下限。此后，国内多地房贷利率多次下调。根据中国人民银行公布的数据，截至6月末，除北京、上海、深圳3个一线城市外，其余城市首套和二套房贷利率下限均取消。6月新发放个人住房贷款利率为3.45%，相比去年同期下降0.66个百分点。但与此同时，存量住房贷款利率仍处于相对较高水平，购房者呼吁调整。

“新发放贷款利率在市场报价利率基础上减点幅度扩大，利率水平大幅下降，再一次拉大了新老房贷的利率差。尤其是在北京、上海、深圳、广州这些大城市，原来的加点幅度比较高，5月17日调整后，新发放按揭贷款和原来存量按揭贷款之间的利率差更大。”潘功胜说，对此，中国人民银行指导银行对存量房贷利率进行批量调整，将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近。

从调降范围看，此次调整较去年存量房贷利率调降面明显扩大。招联首席研究员董希淼分析，本轮调降既包括存量首套房贷，也包括其他存量二套及以上房贷。不但浮动利率存量房贷可以调整，固定利率存量房贷转换为LPR加点形式后也可以调整。此外，借款人可与银行重新约定重定价周期和加点幅度，或将引导建立常态化、更灵活的调整机制。

从操作上看，多家银行发布的公告明确，符合条件的房贷借款人可通过网上银行、手机银行等渠道完成“一键式操作”，再由商业银行统一进行批量调整。不少购房者表示，已借助手机银行预估自己的存量房贷利率调整情况。家住湖北荆州的尹舒玉告诉记者，她是在2019年申

请的住房贷款，当时执行利率为LPR加123个基点，为5.43%。“我在手机银行查询的调降后利率预计为3.9%，跟之前相比大幅下降，和新增住房贷款利率也相对接近，能节省一大笔利息支出。”她说。

预计将惠及5000万户家庭

——减轻购房者还款压力，缓解“提前还贷潮”，压缩违规置换存量房贷的空间

站在购房者的角度，此次存量房贷利率统一批量调降，能明显减轻其还款压力。

潘功胜表示，此次银行下调存量房贷利率，有利于进一步降低借款人房贷利息支出，预计这一政策将惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭的利息支出总数在1500亿元左右，这有助于促进扩大消费和投资。

董希淼分析，如果建立起更加灵活的调整机制，将有助于稳定购房者预期，提振市场主体信心。叠加二套房贷全国性最低首付比例下调至15%以及城市政府调整限购、限售政策，住房金融政策大幅度密集调整，向房地产市场发出了明确且强烈的信号，将对促进房地产市场健康平稳发展带来积极作用。

从商业银行的角度看，调降存量房贷利率，或在一定程度上缓解其经营压力。

近两年来，购房者群体中掀起“提前还贷潮”。上海市一家商业银行个贷经理向记者透露，从去年起，向银行申请提前还贷的贷款人数量明显增长，这在一定程度上导致了银行高息资产减少。从宏观数据看，据中国人民银行披露，6月末金融机构个人住房贷款余额37.79万亿元，相比去年末减少0.38万亿元，其中二季度减少0.4万亿元。这与不少购房者选择提前还贷不无关系。潘功胜表示，调降存量房贷利率，有利于减少提前还贷行为，同时还可以压缩违规置换存量房贷的空间，保护金融消费者的合法权益，维护房地产市场平稳健康发展。

采访中，部分购房者透露调降落地后将暂缓提前还贷计划。“我最近取消了提前还贷申请，准备攒钱下调利率节省的这部分利息支出，加上近期的投资收益，明年打算购置一辆新车。”家住北京市西城区的陈力力说。

不过，在董希淼看来，存量房贷利率批量下调能在多大程度上促进居民消费和投资，仍需继续观察。“短期看，应采取更多措施进一步提振居民消费与投资需求。中长期看，应进一步完善全覆盖的社会保障体系，降低居民后顾之忧而降低预防性储蓄意愿，从根本上提振居民消费和投资的意愿和能力。”他说。

院)+养老驿站+邻里互助点”农村养老服务体系。

完善“老老人”医疗服务供给方面，北京市将完善医养结合对接机制，完善属地社区卫生服务机构、安宁疗护机构与养老机构握手机制，支持以有偿签约服务等方式促进医疗机构开展医养签约合作服务；健全社区卫生服务机构、综合医院之间的“老老人”紧急救治及快速转诊绿色通道。

此外，北京市还将建立高龄独居、孤寡等特殊困难老年群体生活数据异常监测预警体系，探索拓展一键呼等智慧养老场景应用，引入智能水表、智能燃气表等智能监测预警设备，线上守护老年人安全。

什么样的景区能被评定为5A级旅游景区？各等级景区的主要区分标准是什么？国家市场监督管理总局近日发布《旅游景区质量等级划分》国家标准（以下简称“新《标准》”），明确了旅游景区质量等级划分的前提条件，并对游览服务、文旅融合、旅游安全、智慧旅游、绿色发展等方面作了详细要求。国家市场监督管理总局有关负责人表示，新标准的发布有利于全面提升旅游景区管理、服务和运营水平，有效发挥旅游景区在促进消费升级、带动经济发展方面的作用。

据介绍，与此前执行的2003年版标准相比，新《标准》将文件名称更改为《旅游景区质量等级划分》，更改了“旅游景区”的术语和定义，强调了旅游景区应以游览服务为主要功能。同时，增加了旅游景区质量等级划分的前提条件，体现了生态文明建设、文明旅游、厉行节约与高质量发展等新要求。

新《标准》还增加了“文旅融合”和“智慧旅游”等项目要求，对具体内容也进行了一些优化调整，例如，增加了支付便利服务内容；将“邮电服务”调整纳入“游览服务”和“智慧旅游”；在“旅游安全”中增加了高峰期游客流量控制等要求。

新《标准》延续了2003年版标准的等级划分内容，旅游景区质量等级划分仍然分为五级，从高到低依次为AAAAA（或5A）、AAAA（或4A）、AAA（或3A）、AA（或2A）、A（或1A）级旅游景区。

据了解，新《标准》要求在符合等级划分前提条件的基础上，以旅游景区的资源价值、旅游交通、游览设施、游览服务、旅游安全、文旅融合、智慧旅游、资源与环境保护、综合管理9个项目作为具体划分条件。

记者梳理发现，在旅游景区的资源价值方面，新《标准》规定5A级景区应有很高的历史文化价值、自然生态价值、科学教育价值，其中至少一类资源具有世界级突出价值或意义；应有非常奇特的景观，或珍稀物种数量、规模巨大，观赏游憩价值很高；应有世界级品牌的旅游资源或中国特品级旅游资源。5A级景区旅游市场影响力应符合年接待游客60万人次以上，其中海外游客3万人次以上的条件；4A级景区年接待游客应在50万人次以上，在全国有较高知名度和影响力；3A级景区年接待游客则为30万人次以上。

在旅游交通方面，新《标准》规定5A级景区应有停车场（船舶码头）安全监控系统，配备汽车充电设施，宜提供智慧停车（船）服务，4A级景区同样应配备汽车充电设施，对3A级及以下景区则没有配备汽车充电设施的硬性要求。

在游览设施方面，5A级景区内所有旅游厕所应符合GB/T18973规定的Ⅱ类质量要求，其中I类旅游厕所的比例应不低于40%。

在游览服务方面，新《标准》要求5A级景区的旅游商品应符合游客需求，文化创意特色鲜明，具有突出的本景区或本地区特色，材质精美，工艺精巧，质量合格；应为游客提供便利的旅游商品预订、购买及配送服务，有统一的售后服务渠道。

“新《标准》进一步强化了旅游景区质量等级划分的差异特征和关注重点。”文化和旅游部资源开发司负责人说，“1A级景区强化旅游安全与环境卫生，2A级景区强化旅游设施与便利服务，3A级景区强化游览服务与舒适体验，4A级景区强化智慧体系（要素）与优质服务，5A级景区强化文化特色和智慧旅游，进一步增强了旅游景区不同质量等级的区分度和等级划分的有效性。”

新《标准》将于2025年3月1日正式实施。南京师范大学教授黄震方认为，在推进文旅融合、强化科技赋能、推动绿色转型和高质量发展的新发展阶段，新《标准》的实施有利于推动旅游景区功能优化和品质提升，促进旅游景区行业监管和格局优化，提升旅游景区带动作用 and 综合效益。



入秋以来，甘肃省张掖七彩丹霞景区迎来大量游客，景区持续强化服务管理措施，应对旅游高峰。图为今年国庆假期期间，游客在张掖七彩丹霞景区游览观光。

本报记者 孔德晨

景区等级划分有了新标准

5A级景区年接待游客应在六十万人次以上，其中海外游客三万人次以上

本报北京电（记者施芳）

北京市民政局等11部门日前联合印发《关于加强“老老人”服务保障的若干措施》，从“老老人”兜底保障、优化服务设施功能布局、扩大普惠服务供给、完善医疗服务供给、推进服务专业化标准化智能化、强化服务保障改革组织保障等六个方面推出20条措施，进一步提升“老老人”服务保障水平。

北京市民政局党组成员、副局长郭汉桥介绍，“老老人”指80岁及以上高龄老年人，包括高龄失能失智和高龄自理老年人。为确保养老服务工作重点聚焦失能失智老年人，北京市80岁以下失能失智老年人也参照本政策执行。目前北京市共有“老老人”69.8万人，80岁以下失能失智老年人15.7万人，政策覆盖约85.5万老

覆盖80岁以上高龄老年人及80岁以下失能失智老年人——

北京加强“老老人”服务保障

年人。

加强“老老人”需求调查和兜底保障方面，明确优化“老老人”补贴津贴制度，推动补贴津贴向“老老人”中的重点群体服务聚焦。同时强化“老老人”兜底服务，聚焦重度失能失智老年人居家照护服务需求，加强家庭养老床位建设和供给。发挥公办机构兜底保障作用，实现经济困难失能失智老年人愿住尽住、应保尽保。开展“老老人”特别是老残共养家庭监护服务试点，探索意定监护实施路径，

解决就医、养老、遗产继承等意定监护难题。

优化“老老人”服务设施功能布局方面，精准布局养老服务中心，对养老服务功能不足的地区，采取置换、购置、租赁等方式加强服务供给。构建以养老服务综合枢纽、养老机构、养老驿站为延伸网点，专业服务商为协同网点，与社区卫生服务中心等机构协同的居家社区养老服务供给网络，推进农村互助性养老服务，完善“乡镇养老服务中心（乡镇敬老