

# 存量房贷利率调整： 怎么调？多少人受益？

中国人民银行、国家金融监督管理总局日前发布通知，内容涉及存量房贷利率、首付款比例等方面的调整，引发市场普遍关注。新政策做了哪些调整？将惠及哪些人群？又释放出什么信号？



## 存量房贷利率调整涉及约4000万借款人

当前，房地产市场供求关系已发生重大变化，存量房贷与新增房贷利率差过大的问题引发关注。8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知，引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债，降低存量首套住房贷款利率。

根据通知，自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，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或协商变更合同约定的利率水平。记者了解到，2023年8月31日前金融机构已发放，或已签订合同但未发放，且符合当地首套房标准的存量住房贷款可以申请降低利率。

据测算，以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例，假设借款人和银行协商将房贷利率调降至4.3%，可节约借款人利息支出每年超5000元。

中国人民银行有关负责人介绍，存量住房贷款利率下降，对借款人来说，可以节约利息支出，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，并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。

截至6月末，我国个人住房贷款余额38.6万亿元。有业内人士估算，全国有近1亿个首套房存量贷款合同，而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。利率调整后，这些借款人的

财务负担会有明显下降，平均降幅约为0.8个百分点。

对此，金融管理部门有关负责人表示，鼓励银行批量办理，既可以变更合同约定的房贷利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。各金融机构要抓紧制定具体操作细则，做好组织实施，提高服务水平，及时响应借款人申请，尽可能采取便捷措施，降低借款人操作成本。

招联首席研究员董希淼认为，之所以将申请日期定为9月25日起，是为了给银行留足时间，可以进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作，以及向借款人公布办理流程 and 需要准备的申请材料。

## 二套房首付比例下限统一调至30%

两部门当日还宣布，统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限，不再区分实施“限购”和“非限购”城市。商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为：首套房不低于20%，二套房不低于30%。在此之前，在实施“限购”措施的城市首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别是30%和40%。

另外，两部门还调整了二套住房商业性个人住房贷款利率政

策下限，从不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加60个基点，调整为加20个基点。

近期，已有多地陆续调整了当地房贷首付款比例，引导个人住房贷款实际利率下行，但仍受限于金融管理部门此前政策下限要求。专家表示，此次统一政策下限并适度下调，给地方留下更充足的调控空间，有助于更好满足刚性和改善性住房需求。

此次首套房贷款利率政策下

限未作调整。董希淼认为，对于符合首套住房贷款利率政策动态调整机制相关条件的城市来说，还可阶段性下调或取消当地首套房房贷利率下限。

央行近期发布的第二季度中国货币政策执行报告显示，6月末，已有87个城市下调了首套房房贷利率下限，较全国下限低10至40个基点，13个城市取消了首套房房贷利率下限。6月新发放个人房贷利率4.11%，同比下降0.51个百分点。

## 推进利好政策落地提振市场信心

从明确首套房“认房不用认贷”标准，到延续实施居民换购个税优惠政策，再到引导降低存量房贷利率、优化调整住房信贷政策……近期一系列房地产政策不断优化调整，积极落实7月24日中央政治局会议的相关部署，政策工具箱不断充实。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，这些举措持续坚持“房住不炒”的定位，支持刚性和改善性住房需求，释放支持房地产市场健康有序发展的信号，将为提振市场信心发挥重要作用。

随着政策发布，市场对相关举措尽快落地见效充满期待。特别是大量存量房贷借款人希望早

日享受政策利好，降低利息负担。

此前，中信银行、招商银行等多家银行高管在中期业绩发布会上透露，已对调整存量房贷利率进行了业务的分析测算，并制定了预案。农业银行副行长林立表示，该行将抓紧制定具体的操作细则，尽快完成合同文本的准备工作，加紧系统改造调整等方面的工作，积极做好组织实施。

金融管理部门有关负责人介绍，具体利率调整幅度由借贷双方协商确定，但调整后的利率，不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。这意味着，利率调整的幅度主要取决于商业银行当时的加点情况，

主要下调的是银行当时过高的风险溢价部分。

中信银行副行长谢志斌表示，各地按揭贷款利率差异较大，存量房贷利率调整难以实行“一刀切”，调整力度也要兼顾银行实际的承受能力。

中国人民银行、金融监管总局表示，将密切关注市场动态，引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商，有序降低存量房贷利率。支持各地因地施策用好政策工具箱，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，更好满足刚性和改善性住房需求。

(新华社)

## 钻探深度5000米

我国第一口深层地热科学探井在海口开钻

8月31日，由中国石化承担的国家重点研发计划“深层地热资源探测评价关键技术研究”配套工程——琼北深层地热(干热岩)-福深热1科学探井在海口开钻。据悉，地热能指赋存于地球内部岩土体、流体和岩浆体中且能够被人类开发和利用的热能，是一种储量丰富、分布较广、稳定可靠的可再生能源。

过去，我国地热资源开发利用多以浅层为主。此次开钻的福深热1科学探井，是我国第一口深度达5000米的深层高温地热探井，预测井底温度超过180℃。该项目的实施将有助于探明海南地热资源潜力，摸清家底，为海南能源结构转型和清洁能源岛建设发挥重要作用。

“根据初步探测评价，目前海南琼北地区干热岩资源量折合标煤约386亿吨，按资源利用率5%~8%计算，可利用量约达20亿吨标煤，总发电量预计可达6至7万亿度。”海南省自然资源和规划厅总工程师陈胜红表示。

(央视新闻客户端)

## 一度不足1300人

93万年前全球人口因气候变化锐减

从中国科学院上海营养与健康研究所获悉，由中国科学家主导的国际科研团队研究发现，人类在早、中更新世过渡期由于气候环境的急剧变化，使全球人口减少到不足1300人。该研究成果北京时间9月1日在国际学术期刊《科学》(Science)在线发表。

100万年之内人类的进化，反映了如何从直立人一步步演化到现代人，分析人口数量的变化，也可以反映该时期气候环境的变迁。这项研究中，科研人员创建了快速极小时间溯祖新理论，通过分析现代人群的基因组，来研究百万年前的群体历史。科研人员分析了50个现代人群的基因组数据，首次发现在距今93万年前，人类祖先由于早、中更新世过渡期的气候剧烈变化，经历了一个人口的急剧衰减，短期内人口丧失达98.7%，当时全球平均成年个体数量仅有约1280人，而这一人口数量持续了大约11.7万年时间。

这项研究还表明，早、中更新世过渡期严重的群体瓶颈对人类进化具有关键影响，可能决定了现代人类许多关键表型的形成，并且这一远古时期群体数量的衰减，降低了65.85%现代人群的遗传多样性。因此，这项研究对于医学界针对人类一些疾病的研究将大有帮助。中国科学院上海营养与健康研究所李海鹏研究员介绍，例如一些我们癌症的研究，它为什么能够由单个癌细胞演变为一个可见的肿瘤，这些问题或许都可以进一步拓展极小时间溯祖新理论来进行相应的推演。

(央视新闻客户端)