

降低存量首套住房贷款利率、二套房首付比例下限统一调至30%

房贷政策迎来重要调整

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需要准备的材料。

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。

此次首套住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住房利率下限。

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、国家金融监管总局表示，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。支持各地因地制宜用好政策工具箱，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。

新华社北京9月1日电

中共江苏大学 第五次党员代表大会开幕 马明龙到会祝贺并讲话

本报讯(记者 胡建伟)9月1日上午，中国共产党江苏大学第五次党员代表大会开幕。市委书记马明龙出席并讲话，代表镇江市委对大会的胜利召开表示热烈祝贺，向各位代表和江苏大学全体党员同志、师生员工致以诚挚问候。大会执行主席李洪波致开幕词。省委组织部、省委教育工委换届工作督导组组长陈章龙、副组长周如军，市委常委、市委组织部部长张娟出席开幕会。大会执行主席张济建主持。

马明龙说，江苏大学是一所具有百年办学史的全国重点高校。党的十八大以来，学校坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的教育方针，培育造就了一大批学术骨干、创业精英，办学水平不断提升，综合实力全面增强。自江苏大学第四次党代会以来，校党委团结带领全校党员和广大师生，在人才培养、科学研究、文化传承与创新、国际交流合作等各个方面都取得了丰硕成果。作为在镇高校，江苏大学始终扎根镇江、融入镇江，与镇江同发展、共前进，为镇江发展作出了重要贡献。

马明龙强调，党的二十大报告指出，教育、科技、人才是全面建设社会主义现代化国家的基础性、战略性支撑。江苏大学作为镇江域内办学规模大、综合实力强的高等学府，完全有能力也有责任在落实习近平总书记对江苏走在前、做示范的重大要求

和赋予“四个走在前”“四个新”的重大任务中展现更大担当，为建设教育强国、科技强国、人才强国、农业强国贡献更多力量。希望江苏大学牢牢把握社会主义办学方向，落实立德树人根本任务，扛牢为党育人、为国育才使命担当；聚焦“双一流”目标，创设一流人才培养体系，打造特色学科生态体系，完善高水平科技创新体系，全面塑造和提升核心竞争力，加快建设特色鲜明高水平大学；持续深化校地融合，深度融入产业强市战略、人才“镇兴”行动，更好助力中国式现代化镇江新实践；始终从严管党治校，以高质量党建引领保障学校高质量发展。

马明龙希望各位代表认真选新一届党委班子，圆满完成大会的各项任务；希望新一届党委班子倍加珍惜全校师生的信赖和期待，守正创新、真抓实干，创造更大业绩；表示镇江市委将一如既往全力支持江苏大学改革建设、高质量发展。

李洪波表示，江苏大学将以本次党代会召开为契机，在新一届党委的带领下，精诚团结、奋发有为，激扬舍我其谁的豪气、沧海弄潮的锐气、时不我待的朝气、永葆闯的精神、创的劲头、干的作风，奋力谱写“双一流”创建和特色鲜明高水平大学建设新篇章，努力为强国建设、民族复兴，为中国式现代化江苏新实践贡献新的江大力量。

省政协副主席洪慧民来镇调研 马明龙陪同调研 郭建参加活动

本报讯(记者 周迎)9月1日，省政协副主席洪慧民带队，来镇调研并召开“制定江苏省生态环境环保条例”调研座谈会。市委书记马明龙陪同调研。市政协主席郭建参加活动。

洪慧民一行先后来到孟家湾湿地公园项目现场和征润州污水处理厂，看展板、听介绍、看现场，详细了解项目进展和处理厂运行情况。

座谈会上，市生态环境局汇报我市生态环境保护工作基本情况；市发改委、市自然资源和规划局、市农业农村局、市住建局、市生态环境综合行政执法局和镇江长江豚类省级自然保护区管理处、市化工行业协会等作交流发言；调研组还与我市有关部门进行互动交流。

洪慧民对镇江深入学习贯彻习近平生态文明思想，积极贯彻新发展理念，持之以恒地加强长江生态环境系统保护修复，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，建设人与自然和谐共生的美丽镇江取得的显著成效表示肯定。

就进一步做好相关工作，洪慧民

强调，要自觉用习近平生态文明思想武装头脑，指导实践、推动工作，奋力扛起习近平总书记在江苏考察时赋予江苏“争当表率、争做示范、走在前列”新的光荣使命和“四个新”的重大任务，贯彻落实江苏省委十四届四次全会关于美丽江苏建设相关决策部署，以更好质量的生态环境支撑经济高质量发展；要坚持以高质量法治建设推动生态环境高水平保护，强化法治保障，统筹推进生态环境、资源能源等领域相关法律法规的修订，用法治思想和方式破解生态环境保护和治理中遇到的问题。要紧紧围绕条例制定中的主要矛盾问题，开展调查研究，建言献策，紧紧抓住老百姓反映的难点痛点问题，为科学制定我省生态环境保护条例，提升我省生态环境治理能力和治理水平现代化贡献政协的智慧和力量。

省政协副秘书长米其智，省政协社会法制和民族宗教委员会主任赵长林，市政协副主席卢道富，市政协秘书长张军参加活动。