

# 存款利率频降 存量房贷利率何时降?

“现在银行的活期利率、定存利率都下调了,今天央行政策利率也降了,估计这个月的LPR也会降。这些利率都降了,什么时候轮到存量房贷利率?”6月13日,读者张先生一边看着最新的金融资讯,一边发出疑问。

2021年,张先生在江苏贷款120万买房,利率高达6.4%,每月7000多元的月供让他压力山大。最近两年,随着LPR走低和各地房贷政策的放宽,新买房的人房贷利率越来越低,存量房贷的加点却雷打不动,二者差距越来越大,让张先生这样的“高位站岗”者愈发郁闷。记者注意到,近期银行存款利率再次集体下调后,不少房贷老客户和业内人士再次呼吁,希望尽快下调存量房贷利率。

## ◆居民存量贷款利率居高 房贷客户负担沉重

2019年8月,根据国务院部署,人民银行改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,LPR成为金融机构贷款定价的主要参考。当年10月8日起,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。

2020年8月,存量贷款定价基准转换也如期完成。根据央行披露的数据,94%的存量房贷转换为参考LPR定价。根据合同约定,存量房贷客户每年的实际房贷利率只与利率重定价日前最近一期的LPR有关,但是加点部分就不能再变化。

不少存量房贷客户前几年买房时买在了利率高点,至今还在“高位站岗”。记者曾对读者进行一个小调查。42位来自全国15个省市自治区的读者中,有40人都选择浮动利率,其中30人的加点数超过100基点,最少108个基点,最高达到180个基点。

去年LPR已累计下降35个基点。即便如此,加点超过100基点的30位读者今年适用的最新利率依然在5.38%—6.10%的高位(目前最新的5年期以上LPR为4.3%)。

与此同时,新购房的首套房贷客户的利率却一降再降。2022年以来,多地房地产市场下行压力加大。作为提振需求、促进市场回暖的有力抓手,房贷利率政策多次调整优化,新发放房贷利率的加点下限一路走低。今年1月,新发放首套个人住房贷款利率政策动态调整长效机制正式建立。根据最新通知,新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

贝壳研究院监测显示,2023年5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%,较上月微降1BP;二套主流房贷利率平均为4.91%,与上月持平。

根据中指研究院最新监测,2023年以来全国已有超过40个城市调整首套房贷利率下限至4%以下,肇庆、湛江、云浮、惠州等城市取消了首套房贷利率下限,珠海、南宁、柳州、中山等城市首套房贷最低利率已经降至3.7%。

还是以张先生为例,他当初买房的城市一年多后首套房贷利率就降至最低4.1%,现在也还是这个水平。如果张先生晚一年买房,房贷利率就能少2.3个百分点,120万元的贷款每月月供能少1700多元。一想到这个事实,他就懊悔不已,感觉自己成了“冤大头”。

## ◆存量房贷利率会降吗? 业内人士看法不一

面对居高不下的房贷利率,存量房贷客户也想办法减轻自己的利息负担。

很多人选择提前还贷。去年下半年以来,提前还贷频频登上热搜,受到广泛关注。不少银行的存量客户都要像抢春运火车票一样抢预约额度,即使预约成功也要等好几个月才能还

款。

还有一些人铤而走险,违规使用利率更高的经营贷来还置换房贷,有人甚至因此遭遇不良中介掉进诈骗陷阱。

记者还发现,去年以来,全国各地大批存量房贷客户都在互联网平台上呼吁有关方面能下调存量房贷的加点数。这些购房者多在2019年至2021年的利率高位期间买房,加点多超过100个基点,贷款年利率多在6%以上。

这些存量房贷客户的呼声也得到了不少专业人士的支持。比如,董希淼曾建议,相关部门加快出台相关举措,引导银行适度降低存量房贷利率,逐步缩窄存量房贷与新增房贷之间的利差,进一步降低住房消费者的负担,有效解决居民扎堆提前还款及违规“转贷”等问题。这将引导居民将储蓄转化为消费和投资,将为恢复和扩大消费、促进经济社会加快复苏提供有力支撑。

然而,无论是监管部门还是银行都没有对这些调整存量房贷利率的呼声作出正式回应。最近,各银行再次下调存款利率让大家看到了希望。

6月9日,知名经济学家任泽平在微博建议,下调普通储户的存款利率时,应同步下降贷款利率,对于几年前过高的存量房贷利率也可以降低。

记者注意到,也有一些业内人士认为,要谨慎对待存量房贷利率的调整。

民生证券首席宏观分析师周君芝曾在研报中指出,调整存量房贷利率是“治标”不“治本”。其一,降低存量房贷利率只能解决当下短期问题。调整存量房贷利率的逻辑,是通过缩小房贷和经营贷之间套利空间,从而遏制居民的套利行为。但是,如果未来经营贷利率继续下行,那么房贷不得不继续跟随下调,这表明调整存量房贷利率并不能解决根本性问题。同时,房贷利率被动跟随企业贷款调整,还会削弱地产政策的调控作用。

其二,降低存量房贷利率并不能解决居民部门缩表(是指央行缩减资产负债表规模的行为)的问题。下调存量房贷利率可以抑制“借新还旧”的违规操作,但在经济增长尚未企稳,资产收益普遍低迷的情况下,居民仍有提前还贷的冲动。

在周君芝看来,从源头上遏制提前还贷,政策最需要的是稳定地产价格并撬动经济增长。在地产价格企稳的情况下,违规转贷行为也会减少。经济增长也会带动各类资产收益率回升,居民提前还贷的机会成本抬升,这才可以真正遏制居民提前还贷的现象。

本报综合消息

## 夏日乌拉盖草原



这是6月12日拍摄的乌拉盖草原(无人机照片)。

初夏时节,位于内蒙古自治区锡林郭勒盟东北部的乌拉盖草原风景宜人,蔚蓝色的天幕下,绿色的草原广阔无限,蜿蜒流淌的乌拉盖河绵延向远方,美如画卷。

新华社记者 彭源 摄

## 城市绿化不能贪美求贵

新华时评

美,向来不是强造出来的,落在城市绿化上更是如此。一个美丽城市的内核,在于人们对大自然的珍爱和敬畏,在于人与自然的和谐共生。近年来一些城市绿化中出现的相互跟风、贪美求贵、追求“四季有花”等现象亟需警惕并加以纠正。实事求是搞绿化,才能真正让美好留驻在人们心田。

绿化要因地制宜,不能贪美求贵。有的地方相互跟风、复刻“网红”绿化景观,但实际引种效果不佳,有的品种冬末未过就几乎全部死亡,造成资源浪费。专业人士认为,城市绿化品种选择要特别慎重。比如在西北地区,行道树既要耐春季的干旱和大风,又要在夏季形成大树冠起到遮阴效果,往往乡土树种适应性更强。

绿化要考虑生态安全,不能盲目引进。城市绿化也要考虑物种多样性,若只选择视觉效果强烈的外来新奇树种,容易带来新的生物风险。有专门从事生物多样性与生态保育的研究团队发现,长江流域一些城市绿化树木同质化较高,且以在我国境内

无自然分布的国外树种和起源于人工栽培的树种为主。随着人民生活水平不断提高,居住环境不断改善,信息传播日益发达,一些地方相互跟风、复刻“网红”绿化景观的心理确实存在,但需要多一分理性与客观,把适应性评估做充分,切不可脱离实际、盲目跟风。

绿化不能光看眼前,更要用心规划管护。城市绿化要与规划发展同步,不是哪里要考核评选,哪里就要破土施工、突击绿化;也不能光下本钱人工“造景”,而忽视当地原本的小生态、小环境。真正实现“林荫成网、公园均布”,让居民享受到“推窗见绿、出门入园”的美好生活,十分考验城市的精细化管理水平,而这恰恰应是主管部门顺应群众对美好宜居生活的向往而努力的方向。

小园林牵动大民生。坚定向“美”而行,需始终把实事求是的精神摆在心中,践行好绿色发展理念,从追求绿化的数量、规模变为追求绿化的质量、效益,真正让城市绿化更好造福人民。

新华社电

## 美国国务卿布林肯将访华

新华社北京6月14日电 外交部发言人汪文斌14日宣布:经中美双方商定,美国国务卿安东尼·布林肯将于6月18日至19日访华。

## 国台办:两岸关系正面临两条道路和前景的选择

新华社北京6月14日电(记者 刘欢 王承昊)国台办发言人朱凤莲14日在例行新闻发布会上指出,当前,两岸关系正面临和平与战争、繁荣与衰退两条道路、两种前景的选择。是纵容那些否认“九二共识”、背离和平发展道路的势力和活动,任其把台湾日益推向危险境地,还是坚守民族大义,坚持“九二共识”,坚定走和平发展道路,何去何从,台湾同胞应当认真思考、正确抉择。

朱凤莲说,两岸关系和平发展是维护两岸和平、促进两岸共同发展、造福两岸同胞的正确道路,最符合两岸同胞切身利益和共同心愿,最符合时代发展潮流。两岸关系发展的事实证明,坚持一个中国原则和“九二共识”是确保两岸关系和平发展的关键。只有坚持“九二共识”,两岸关系才能改善发展,反之,就会陷入紧张动荡。

针对赖清德近日有关言论,朱凤莲强调,我们历来不介入台湾地区选举。赖清德的这些言论,是民进党的一贯套路。每逢选举,民进党就会栽赃抹黑大陆,挑动两岸对立对抗,企图骗取选票。“究竟是谁明知‘台独’意味着战争,却一意孤行搞谋‘独’挑衅,不惜让台湾民众陷入兵凶战危的险境?究竟是谁喊着所谓‘民主’,却在岛内大搞‘绿色独裁’,恐吓打压异己?台湾老百姓心知肚明。”朱凤莲说,民进党欺瞒愚弄台湾民众的这套老把戏,已经被越来越多台湾民众识破。

针对有外媒报道美方正在为在台美国公民制定“撤离计划”,朱凤莲应询指出,“这说明一件事:民进党当局口口声声吹嘘‘台美关系史上最好’,而美方却早有盘算,随时准备弃台。”

朱凤莲说,一段时间以来,美国一些政客嘴上说希望台海和平稳定,实则不断拱火、浇油,从持续售台武器,把台湾变成“地雷岛”“弹药库”,再到制定所谓“撤离计划”,让人们看清台湾不过是美国“以台制华”的棋子,也随时会变成“弃子”。

她说,美国永远是“美国优先”,为谋求自身利益在世界各地搅局、制造分裂冲突、滥用武力的事实世人皆知。无论在伊拉克、叙利亚还是阿富汗,美国都是一撤了之,自己坐收渔利,留下无尽的动荡、分裂和家破人亡。美国又想把这套复制到台湾。一旦台海爆发战争,台湾就会变成战场,老百姓只会被裹挟变成“炮灰”,而在台美国人则全身而退、溜之大吉。美国究竟是在“挺台”还是“害台”、民进党当局究竟是在“保台”还是“祸台”,相信广大台湾同胞会有清醒的认识、理智的判断。

据报道,美国国会参议院外委会近日通过所谓“保护台湾与国家韧性法案”,要求美国国务院、国防部、财政部等联邦机构就所谓“大陆侵犯台湾”拟定完整制裁策略。对此,朱凤莲应询指出,台湾是中国领土不可分割的一部分。反对“台独”分裂、反对外来干涉,维护国家主权和领土完整,合理合法、天经地义,何来所谓“侵犯”一说!

她说,台湾问题是中国核心利益中的核心,是中美关系政治基础中的基础,是中美关系第一条不可逾越的红线。中国人民不信邪、不怕鬼、不怕压。美国国会一些人处心积虑打“台湾牌”,企图通过搞一些“法案”,叫嚷对华“制裁”,刺激“台独”分裂势力冒险挑衅,阻挡中国统一历史进程,完全是痴心妄想。

## 两部门印发指导意见 防范外卖食品浪费

新华社北京6月14日电(记者 赵文君)市场监管总局、商务部近日联合印发《关于发挥网络餐饮平台引领带动作用 有效防范外卖食品浪费的指导意见》,落实反食品浪费法等法律规定,充分发挥平台企业引领带动作用,增强平台内商户和消费者的文明消费意识,形成厉行节约、反对浪费的良好社会风尚,促进网络餐饮行业规范健康发展。

指导意见明确,引导平台进一步优化协议规则,完善凑单满减机制,落实外卖食品标准,规范平台外卖配送服务。加强平台内商户合规指引,鼓励平台建立商户反浪费档案,引导商户设置小份食品专区,使用绿色包装,并通过首页显著位置展示、流量扶持等方式加强对商户正向引导。

指导意见指出,鼓励消费者厉行节约,引导平台进一步优化餐品供给结构,优化餐品信息展示,积极推广小份餐品,强化全流程文明点餐提醒,建立健全消费者节约激励机制。加大反食品浪费宣传倡导力度,鼓励平台加强防范外卖食品浪费政策法规宣传解读,上线反食品浪费在线学习课程,通过多种载体印制反食品浪费标语,宣传普及防止食品浪费知识。

指导意见强调,各级市场监管部门、商务主管部门要加强制度供给,强化对平台企业的日常监管和行政指导,推动构建多方参与的防范外卖食品浪费共治格局。