

# 多家银行回应：存量房贷下调

随着新增房贷利率的不断下调，市场上有关存量房贷利率下调的呼声也很高，特别是前几年在房贷利率高点买房的购房者，希望新旧房贷利率“悬殊”这一客观事实能够得到重视。

近日，有消息称，工行存量房贷客户只要两年内没有拖欠还款等不良记录，均可向贷款经办行申请重新签署房贷合同，房贷利率按最新放款利率执行。7月17日晚间，记者致电工行95588客户服务热线，工作人员表示，该行已经关注到市场上流传的消息，但目前没有接到任何正式通知，客户可以关注银行官方网站或公众号，也可以向经办房贷的支行进行咨询。

随后，记者向中国银行等多家银行进行咨询，受访银行的客服人员均表示目前尚未收到任何有关存量房贷利率下调的通知。

**央行：鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或新发放贷款置换存量贷款**

近日，有关央行对存量贷款利率的表述引发广泛关注。7月14日，央行货币政策司司长邹澜在“2023年上半年金融统计数据情况新闻发布会”上称，“按照市场化、法治化原则，我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”

邹澜表示，由于理财收益率、房贷利率等价格关系已经发生了变化，居民使用存款或者减少其他投资提前偿还存量贷款的现象大幅增加。此外，他认为，提前还贷现象增加与存量房贷利率处于较高水平相关。

对此，有业内人士分析认为，存量房贷利率调整可有两种做法——直接降（变更合同条款）、间接降（贷款以新换旧），而且贷款置换原则上应限于本行。无论采取哪种方式，都不会是行政命令式的，而是以市场化、法治化为原则。预计存量全面下调的可能性较低，具体要等待监管或商业银行细则出台，针对不同地区、不同信用主体的政策也将不同。

其实，存量房贷利率下调在国内有过先例。在2008年国际金融危机的背景下，2009年年初，部分国有银行针对存量房贷客户调整了折扣力度。

**多地首套房贷利率进入“3时代”**

随着6月LPR的调整，北京、上海、广东、苏州等多地个人住房按揭贷款利率近期已相应调整，其中个别城市首套房贷款利率已降至3.6%。

根据中指研究院监测数据，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，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%，肇庆、湛江、云浮、惠州等城市取消了首套房贷利率下限。截至二季度末，70个大中城市中共有39城可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。本次5年期以上LPR下调10个基点，符合条件的城市首套房贷利率有望降至3.6%到3.9%的区间内，继续突破历史底部。

**专家：房价止跌的难度仍比较大**

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，降低存量房贷利率，一定程度缓解提前还贷、缓解二手房挂牌增量，但不会逆转这一大趋势。除非房价停止下跌，甚至出现上涨预期，提前还贷、二手房挂牌量不断增加的趋势才会逆转。但目前来看，热点城市每月二手房交易量低于新增挂牌量，房价止跌的难度比较大。

不过，他也表示，“未来住房信贷市场将进入存量时代，除了自上而下的‘降利率’，自下而上的存量房贷‘降利率’，即抢占存量资源的争夺战，估计很快就打响了。”

中指研究院市场研究总监陈文静则表示，需求端更加强调政策精准度，核心一二线城市住房信贷政策存在边际优化空间，降低首付比例、降低房贷利率是重要方向，但存量房贷利率下调预期偏弱。整体来看，目前房地产政策基调仍以托底为主，市场各方应保持合理预期。

本报综合消息

## 辽宁阜新煤矿事故瞒报案件部分相关责任人接受纪律审查和监察调查

新华社沈阳7月17日电（记者白涌泉 丁李白）辽宁省纪委监委17日晚间发布通告，辽宁阜新煤矿事故瞒报案件中的4名相关责任人接受纪律审查和监察调查。

阜新弘霖煤矿事故发生后，辽宁省纪委监委迅速成立由监委委员任组长的事故追责问责审查调查组，全面开展问责调查工作，深挖事故相关责任，深挖事故背后存在的问题。其中，国家矿山安全监察局辽宁局监察执法三处处长、一级调研员李雪青，辽宁省地方煤矿安全监管局安全监管管理处处长、一级调研员李波，辽宁省阜新市海州区应急保障和市场安监局中心主任邸小东3名相关责任人涉嫌严重违法，目前正接受阜新市纪委监委纪律审查和监察调查。辽宁省阜新市煤炭工业转型发展局局长宁德双涉嫌严重违法，目前正接受阜新市监察委员会监察调查。

6月27日，辽宁阜新弘霖煤矿发生事故，造成7死7伤，事故发生后，矿方蓄意瞒报。7月4日，阜新市委、市政府发现阜新弘霖煤矿发生安全生产事故的相关线索后，高度重视，立即成立调查组，组织煤矿管理、应急管理、公安等部门及属地海州区进驻煤矿开展核调查，公安机关立即对该事故立案，并对相关责任人采取强制措施，纪委监委部门也随即介入调查。

## “鲲龙”AG600 已具备执行灭火任务能力



新华社北京7月18日电 记者18日从中国航空工业集团有限公司获悉，我国自主研制的大型灭火/水上救援水陆两栖飞机“鲲龙”AG600已完成典型灭火场景验证试飞科目，标志着“鲲龙”AG600已具备执行灭火任务能力。

近年来，航空工业“鲲龙”AG600项目研制团队着眼森林防火迫切需要，坚持并行推进适航取证和实战应用验证，按照“先平台后任务、先平原后高原”循序渐进的思路，重点推进适航验证机安全性、灭火功能效能、平原/高原典型任务场景、飞行保障能力、安全应急能

力等方面验证工作。

今年上半年，“鲲龙”AG600三架试飞机并行在珠海、蒲城、荆门、安顺、六盘水、西昌累计开展172架次/430小时试飞，完成飞机本体失速、机动特性等平台操纵科目及灭火任务系统验证；完成12吨齐投、6吨/3吨连投等不同投水模式，平飞、转弯、俯冲不同投水姿态，23米至100米不同投水飞行高度，220至284千米/小时不同投水速度等各种任务模式验证，相关技术指标均符合设计要求，现阶段已具备安全出动执行灭火任务的实战化应用能力。

中国航空工业集团有限公司有关负责人介绍，当前，具备完全自主配套核心机载系统的“鲲龙”AG600已全面进入适航验证阶段，计划2024年度取得型号合格证。后续，航空工业将进一步加大国产航空装备融入国家应急救援体系研究，深入开展国产航空装备体系化市场开拓、综合化运营保障、实战化应用演练，加快形成以“鲲龙”AG600为龙头的国产航空应急救援装备体系。

## 多地高层住宅外墙脱落砸人、砸车谁该担责？

随着房屋建筑逐步老化，一项突出的问题，就是外墙脱落。伴随着近期高温和暴雨等极端天气，外墙脱落事件发生频率加大，不仅严重干扰了居民的正常生活，也给公共安全造成严重威胁。

**那么，外墙脱落谁该担责？**

有律师在接受采访时表示，无论是开发商、业主或者是物业公司，要举证来证明自己在外墙脱落这个事情上没有责任，他才能够免责。

**多地高层住宅屡现外墙脱落**

7月5日，黑龙江哈尔滨一高层住宅外墙保温材料大面积脱落。第二天，湖南新化也出现某高层建筑外墙瓷砖脱落，致多人受伤。记者发现，近年来，此类高层建筑外墙脱落的情况，在各地都有出现。

6月初，在陕西省西安市的华兰佳苑小区，一位80多岁的业主被脱落的外墙瓷砖砸中，受伤住院。目前，在小区里容易被脱落瓷砖砸到的地方，已经拉起了多处警戒线和铁丝防护网。

记者注意到，小区内几栋楼的外墙上，瓷砖脱落留下的大小小痕迹目测至少有几十处。小区业主告诉记者，这些年，多位居民、行人乃至停放的车辆，都被瓷砖砸过。

小区业主告诉记者，从2013年小区刚入住，瓷砖脱落的情况就已经出现。2018年前，因为尚在5年质保期内，小区开发商还会对外墙粉刷修补；2018年之后，外墙就再也没被修缮过，物业公司转而开始在每个楼栋单元入口处搭建钢架防护网，拉起警戒线。几年来，防护网越搭越多，警戒线越拉越长。

**影响外墙质量有多方因素**

外墙脱落事件的发生，对公共安全造成了不可忽视的威胁。建筑外墙脱落事件为何频发？是什么原因导致建筑外墙脱落？

专家分析说，外墙脱落，主要发生在两种形式的建筑外立面中。一是2000年左右，在住宅建筑中常见的瓷砖外墙。

专家告诉记者，从2000年开始，江苏、上海、厦门、西安等地已相继推出相关规定，限制或禁止在高层建筑中使用外墙瓷砖。住建部也从2022年9月14日起，明令禁用现场水泥砂浆

粘帖外墙饰面砖。但在相关规定生效前，已有大量建筑采用瓷砖外墙工艺。

另外一种外墙脱落频发的，是近些年常见的粘锚外墙结构。这种外墙形式用水泥砂浆把保温板材料粘接到基墙，再用锚钉固定，最外层刷涂料。常用的保温材料，如聚氨酯，时间长了容易老化变形，岩棉材料在吸水后容易塌缩。真石漆等外层涂料，在常年日晒雨淋后也容易老化。施工过程中，作业条件也存在很多限制。

专家表示，当高温、大风、降雨、冰雹等极端天气出现，也可能加速房屋外墙老化，从而出现脱落。

**律师说法**

**责任如何划分？**

陕西西安华兰佳苑小区业主告诉记者，6月份，砸伤居民的瓷砖是从小区里一栋酒店的外墙上脱落下来的。依据《民法典》相关规定，住宅外立面墙体脱落造成的财产损失或者人身伤害，由建筑物所有权人、管理人或者使用人来承担责任。

北京市京律师事务所律师王琮玮认为，无论是开发商、业主或者是物业公司，要举证来证明自己在外墙脱落这个事情上没有责任，他才能够免责。

小区业主提供给记者的一份政府信息公开告知书显示，该小区开发商在2013年9月组织了勘察、设计、施工和监理单位对工程进行竣工验收，但小区的建设工程施工验收备案表、验收报告等材料并不存在。业主们认为，没有完整的竣工验收备案手续，就不能以房屋交付之日起算5年的房屋质保期，开发商不能以质保期已过为由，拒绝承担责任。

据新京报报道，北京金诉律师事务所律师王佳红律师认为，外墙脱落由谁维修需要分情况来看，如果外墙未过5年质保期，那出现脱落的问题，维修费用应由开发商承担；如果过了质保期，出现外墙脱落，在范围比较小的情况下，应从物业费中拨出资金维修，如果外墙脱落较多、需要大面积维修，达到了公共维修资金的启动标准的，物业公司可以经过业主大会同意后，申请使用公共维修资金维修。由于申请公共维修基金需要时间，物业应当在等待维修期间，在小区内做好风险提示和风险防范。否则一

旦出现问题物业公司也需要承担责任。

业主们表示，目前，拉警戒线、设防护网并不能从根本上解决问题，还严重影响居民正常生活。但小区并没有设立业主大会或选举业主委员会，即便动用小区专项维修资金进行外墙修缮也无人牵头。律师也表示，业主们需要通过相应程序，达到一定门槛后，才能动用这笔钱。

**新闻链接**

**住建部：探索建立房屋养老金制度**

据媒体报道，6月26日下午，住建部部长倪虹会见中国银行董事长葛海蛟一行，就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流时提出要为人民群众建造好房子，提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。

“房屋养老金”又被称为“住宅专项维修资金”，是购房款之外，由购房人按规定标准缴纳的、专项用于住宅楼房和小小区共用部位共用设施设备维修养护的资金，用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。房屋养老金制度正是以此为基础，探索实现保障居民住房安全，完善住房设施的制度化和规划化。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄认为，探索建立房屋养老金制度具有重要的风向标意义，意味着对房屋安全的关注度正在提升，也是中央一次明确的发声表态，是房地产行业新模式的重要探索。

“对于房屋养老金制度的讨论，和这两年房屋管理等有较大的关系。”易居研究院研究总监严跃进介绍，包括当前小区的燃气爆炸、房屋漏水、房屋承重墙问题、加装电梯等，其实都涉及房屋管理内容，此类内容都会涉及各类资金问题。所以此类制度的建立，更是需要考虑资金来源和融资内容。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者，大量的房子开始进入“中老年”了，房子质量开始下降，维护问题开始显现。但目前既有住宅养老金可能不足，比如很多小区物业维修基金不足，需要金融资源进一步支持。

本报综合消息