

# 全国首套房贷利率进入“3时代”

7月百城首套房贷利率低于4%



7月百城房贷利率再下一城,已触及历史低位。监测数据显示,2023年7月百城首套主流房贷利率平均为3.90%,二套主流房贷利率平均为4.81%,均较上月下降10BP,正式告别“4.0时代”,进入“3.0时代”。同比来看,首套二套房贷利率分别较去年同期回落45BP和25BP。7月百城银行平均放款周期为22天,较上月缩短1天,放款速度加快。

## 首套房贷已经降至4%之下

LPR利率下调后,各线城市也陆续下调了房贷利率。

数据显示,分城市能级来看,7月一线城市首套房贷利率分别为4.50%、5.03%,二线城市首套房贷利率分别为3.88%、4.81%,均较上月回落10BP。三四线城市首套房贷利率分别为3.88%、4.80%,分别较上月回落9BP、10BP。

除了一线城市外,二三线城市首套房贷利率已低至3.88%。据记者了解,个别城市,如珠海、南宁、中山、柳州等地首套房贷利率最低,已降至3.6%。

目前广州地区的房贷利率基本一步到位,首套房贷利率为LPR+0BP,即4.2%,二套房为LPR+60BP即4.8%,相比高峰时期已经下降4成。

工商银行广州分行在接受记者采访时表示:“我行按照监管要求,根据借款人的信用状况、还款能力等因素,合理确定个人住房贷款利率水平,在符合监管要求的前提下实施贷款差异化定价。”

7月房贷利率下降在意料之中,今年6月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2023年6月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%,下调10个基点;5年期以上LPR为4.20%,同样下调10个基点。

伴随着5年期以上LPR下调,7月,百城主流房贷利率纷纷跟进,而且二套房贷利率下降也较为明显。截至7月20日,据监测显示,2023年7月,百城首套主流房贷利率平均为3.90%,二套主流房贷利率平均为4.81%,均较上月下降10个基点。

从放款周期来看,7月百城银行平均放款周期为22天,较上月缩短1天,放款速度加快。

广州地区银行的放款速度多集中在出押后2到7天。

广州大源按揭总经理、房士创始人郑大源在接受记者采访时表明,目前房贷利率绝对值确实已经达到历史低位,但是相对值并不低,目前的基准利率是4.2%,3.9%的首套房贷利率,相当于打了9.2折,相比此前7折、8折的情况,优惠力度并不是最大的,主要是基准利率低。此外目前的房贷利率还有一个特点,是北上广深一线城市房贷利率偏高,二三线城市的房贷利率偏低,这和之前完全相反。主要是因为大城市的经济活跃,资金量较多,资金成本较低,呈现这种反向指标,也可以在一定程度上表明,监管部门希望通过各种扶持政策措施使得交易回暖,另一方面也不希望再度触发房价大幅波动。

**存量房贷利率调整能否顺利推进?**

新增房贷利率一降再降,也牵动存量房贷的神经。7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜表示,按照市场化、法治化原则,人民银行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。

“尽管贷款市场报价利率下行了0.45个百分点,但因为合同约定的加点幅度在合同期限内是固定不变的,前些年发放的存量房贷利率仍然处在相对较高的水平上,这与提前还款大幅增加有比较大的关系。提前还款客观上对商业银行的收益有一定的影响。”邹澜称。

中信证券发布报告称,我国新发个人住房按揭贷款利率持续下降,存量与新发放贷款利差不断扩大。下调存量房贷利率虽然有助于降低居民部门负债压力、刺激消费,但也面临银行息差压力制约和政策设计落地的挑战。其认为,存量按揭贷款利率存在下调的可能性,但预计更多由商业银行自主决策,如果存量按揭利率有所调整,方案设计上会更加灵活精准,不排除央行等部门采取一定的激励措施,对冲商业银行利息收入减少的负面影响。

光大证券分析师张旭表示,期盼存量房贷利率下行。他认为,降低存量房贷利率是遏制住提前还贷势头的一个好办法,从而减轻后者对商业银行经营的不利影响,并为带动

居民消费增长和经济恢复创造有利的条件。在对存量房贷利率调整时,既可以采取商业银行与借款人自主协商变更合同约定的方式,也可以采用新发放贷款置换原来的存量贷款的方式。在7月14日举行的2023年上半年金融统计数据新闻发布会上,人民银行邹澜司长已明确对上述两种方式表示支持。

民生证券分析师谭逸鸣也认为,央行关于存量房贷利率调整问题表示其实是基于去年下半年持续演绎的“提前还房贷”情况。“提前还房贷”的背后对应了几点原因:存量房贷利率仍显著高于现阶段新的房贷利率;投资收益率低于房贷利率,促使居民提前还房贷;“房住不炒”的政策框架下,房价上涨预期始终偏弱,且居民对未来就业和收入的预期也仍较低迷,提前还贷或是更好选择。在此背景下,居民资产负债表呈现收缩,商业银行经营收益也受到一定影响,对应的解决办法便是7月14日邹澜司长所提及的“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”。

理论上讲,该政策如果加快推进落实,能够一定程度上修复居民资产负债表,商业银行也可以避免快速损失掉个人住房贷款这类优质资产。但存量房贷利率的调整能否顺利推进,仍待进一步考察。那么实际效果会如何?

根据谭逸鸣测算,当前存量房贷的规模已高达38.8万亿元,对银行净息差和利润的影响明显,假设存量房贷利率下调100BP,当存量置换比例分别为10%、30%、50%时,于银行而言分别对应388亿元、1146亿元、1940亿元的利润损失,分别占2022年商业银行净利润2.3万亿元的1.69%、4.98%、8.43%,对商业银行经营效益的影响并不算小。因此商业银行大力推动存量房贷利率调降的动力也并不足,这便决定了推进过程也并不会“一帆风顺”。由此往后看,存量房贷利率调降的有序推进,仍需央行进一步引导,关键或在于为商业银行提供货币支持或激励,可能的增量政策包括设立相关结构性货币政策工具、存款利率下调、定向降准。

本报综合消息

## “多花近500元,只为看盗版书”?

近日,“充值700元看不完一部网文”的消息登上微博热搜。一位消费者投诉称,孩子半个月为一部网络小说续费700元,可该小说连载到3000多章还未完结,后续还不知道要花多少钱。

这一消息引起广泛讨论,有网友在评论区提醒,阅读类APP的消费陷阱不少:连载章节没有尽头,最精彩的部分永远只在开头。也有网友认为上述价格不实,是遇到了盗版平台才会有如此离谱的价格。

网文收费真这么高?究竟哪些平台“充值700元看不完一部网文”?

### 花高价看盗版?

拥有近8年网文书龄的粟粟(化名)对记者表示,700元看不完一部网文的情况非常不合常理,大家耳熟能详的网文阅读APP一般不会出现这种情况,极有可能是遇到了“盗文APP”或是被一些社交平台引流至“非主流网站”。

“我曾花钱看过这类网文,基本上50元只能看十几章,一个月下来花了500多元。关键是这些小说其实是从一些小众平台搬过来的盗版,只是改掉了文中角色的名字。”粟粟表示,万万没想到自己为盗版文多花了好几倍的价钱。

有网友表示,这类平台很多时候把原本就不长的一章,拆分成2至3章,进一步增加收费。

记者注意到,这类平台的网文一般至少有上千章,在遇到收费章节时,会直接跳转到充值页面,充值页面仅提供金额选项,并未标注阅读该章节或者全书的具体费用,消费者并不清楚自己的花费能够阅读多少字数。另外,这些平台还会规定充值所获“阅读币”的有效期,一般为7至15天不等。

当记者点击退出充值页面时,会有“充49.9元送49.9元”等类似的弹窗跳出,反复好几次才能退回正常页面。

微信官方公众号“微信派”2019年7月曾拆解过一些网文的“圈套”产业链。这些钻空子的人会先在网站上发布一部分低俗网文,截取某一“精彩”片段。当你看到一半时,文章戛然而止,提示跳转到微信、关注公众号才可以继续阅读。

引导用户关注公众号后,他们一般不会直接公众号上发布低俗内容,而是通过图文消息的阅读原文、二维码以及自定义菜单、自动回复等形式,引诱至色俗小说,从而引诱用户充值来获利。

### 网文阅读APP收费真这么贵?

记者下载了市面上比较常见的几款网文阅读APP进行比较,一部网文的章节在百来章比较常见。收费方面一般会显示订阅单章的价格,如果网文已完结,也会显示阅读全本所需的价格。

各家收费模式各有不同。比如,起点读书和飞卢小说是按照每千字的阅读来收费,前者订阅收费为3分—10分/千字,后者为3分—5分/千字;纵横小说的单章价格一般约15“纵横币”,而1元人民币=100“纵横币”,也就是说看一章的花费在0.15元;晋江小说可以选择订阅的章数,同时显示订阅单章需要的“晋江币”,单章价格一般为10至30多“晋江币”不等,按照1元人民币=100“晋江币”的标准,单章阅读也是几毛钱的价格。

在有效期方面,晋江和纵横小说的客服均回复记者表示,充值所

得的“晋江币”“纵横币”不会过期,其中纵横的“书券”有效期一般为7天,但“书券”来源是官方发放,不可通过充值方式获得。

有业内人士对记者表示,目前市面上主流的付费模式大致可以分为两种,一种是包月服务,另一种是按照字数付费,曾经有作家测算过,高阶VIP读者千字3分,按人类阅读极限,假设一天在起点读十万字,也就是3元钱。以获“中国出版政府奖”的《大国重工》为例,全文915章节,共284万字,需要花费123元。这是属于网文里比较常见的情况。

### 盗文乱象何以猖獗?

为盗版付费只是乱象的冰山一角,如今的盗文网站甚至比原作者更拼。

近日,网络作家“江山提笔”公开表示自己的连载小说《诡异末日:开局狂印千万亿冥钞》更新到245章,却发现被盗版网站搬运内容后已经将小说更新到了1000多章,并吐槽“盗版网站可能挣得比自己还多”。

北京嘉维律师事务所律师赵占领对记者表示,盗版网站未经权利人同意而复制其作品构成版权侵权。至于后续内容,因作者尚未创作,不存在版权侵权的问题。但是如果仍以原作品的角色进行后续创作,使读者误认为是原作者所创作,则可能构成不正当竞争。因此,这类案件可能出现从不正当竞争角度去判决不会存在太大争议,但从版权侵权角度去判决的话,就可能存在争议空间的局面。

前述业内人士对记者表示,比较常见的盗版情况是把小说内容从平台复制粘贴出来作为免费资源处理,但现在也存在有些盗版文不仅改掉主角的名字,甚至把一些支线场景也一并换掉,目的就是为了让读者只能在这一平台看下去,到了一定章节开始收费。而这些小说本身包含一些违规、刺激性的内容。这种盗版的方式给平台维权增加了许多阻力,举证更难,维权耗时也更多。

中国版权协会2022年5月曾发布《2021年中国网络文学版权保护与发展报告》,该报告指出,我国网络文学用户规模已高达5.02亿,占网民总数的48.6%。2021年,网络文学产业规模增长了24.1%,高达358亿元。但2021年网络文学盗版损失达62亿元,超八成作家受侵害。

### 本报综合消息

