

存量房贷利率调整难在哪？

“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。”人民银行货币政策司司长邹澜近日在国务院新闻办新闻发布会上的表态，迅速成为人们关注的焦点。

存量房贷利率到底能不能调整？记者连日来向多家银行进行求证，但均未得到肯定的答复。那么，存量房贷利率调整难在哪里？如果进行调整，大概率会采用怎样的方式呢？

◆ 存量房贷降息未实现

新闻发布会后，购房人纷纷向银行咨询能否调整存量房贷利率。7月21日上午，记者就存量房贷利率调整一事向工商银行客服人员咨询。客服表示，该行已关注到市场有关存量住房贷款利率调整的新闻报道，但是目前尚未接到有关部门的正式通知。

记者又向交通银行人工客服咨询。客服也回应称已关注到有关新闻报道，目前还没有收到具体政策通知，并表示该行会持续关注相关信息，第一时间做好跟进并做好贯彻落实。

除了直接向银行咨询，一些购房人还在社交媒体交流各地银行的最新动态。有网友在社交媒体表示，自己所在的湖北省的招行房贷利率已降至4%以下。但记者7月21日致电招行武汉分行，得到的答复却是“暂未收到相关通知”。

◆ 降息呼声缘何被忽视

“当看到人民银行对存量房贷的最新表述后，我第一时间联系了我贷款的银行，但银行表示还办不了。”肖先生的心情由兴奋转变为失望。肖先生告诉记者，他2020年在某银行办理了房贷，利率是在LPR（贷款市场报价利率）基础上上浮了105个基点。从去年到今年，LPR从4.65%降至4.20%，总共下调了45个基点，还不到他银行房贷利率加点的二分之一。如果能调整到目前的房贷利率水平，他的还款压力将大大减轻。

央行最新披露的数据显示，6月新发放个人住房贷款加权平均利率为4.18%，比上年同期低了107个基点。“尽管贷款市场报价利率下行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。”邹澜表示。

事实上，在去年年底出现第一波提前还贷潮时，招联首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼就在接受记者采访时公开表示：“应加快出台相关举措，引导银行降低存量房贷利率。”

那么，在央行也发出相关呼吁后，银行为何仍未见有行动呢？在董希淼看来，最直接的原因是此举势必进一步压缩银行的利润空间。“原来的利率6%，如今降至4%，有哪家银行愿意干呢？”董希淼一针见血地指出。

据华泰证券相关分析师粗略估算，当前存量与新增房贷之间的利差约为35个基点到85个基点。若以新增房贷为标准（平均4.14%）对存量房贷利率进行调整，或进行实质意义上的“转贷款”操作，则每年可降低居民还贷现金支出800亿元到2000亿元，约占居民房贷支出的3%到6%。

除了利润，银行人士对记者表示，利率调整还涉及个税、财会等多个部门，对于银行内部而言，考核业绩如何调整，对盈利造成多少影响等，都是需要考虑的问题。因此，即便未来有计划调整，也需要一定时间。

◆ 利率调整已箭在弦上

在银行暂不调整利率的情况下，购房人只能选择提前还贷。肖先生说，现在理财产品和存款收益都在下行，他年初提前还了部分房贷，节省了一大笔利息支出。

像肖先生一样选择提前还款的人还有很多。央行数据显示，今年上半年，个人住房贷款累计发放3.5万亿元，较去年同期多发放超过5100亿元。然而，个人住房贷款余额总体不升反降，其中提前还款是一个重要原因。

“如果不调整，提前还贷会让银行利润受



损，调整的话少了利率加点的利润，但贷款余额还在。”在经济学家马光远看来，在这种情况下，赶紧想办法比什么都不做要好。开源证券也分析认为，存量房贷利率调降，有望降低提前还款的比例，对银行息差和营收的拖累较为有限。

事实上，存量房贷利率调整早有先例。2008年10月，央行曾发布《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》，将商业性个人住房贷款利率

的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍。一些中小银行率先推出利率七折优惠，并推出跨行“转按揭”业务来抢夺存量用户。在此情景下，国有银行也纷纷制定存量房贷调整细则。

马光远建议，央行可以像此前一样发布相关通知。如果不发布，银行也应该积极行动起来，比如，对之前选择固定房贷利率的，可以调整为浮动利率。对于房贷利率有加点的，可以取消加点，或者给予一定的折扣，从

而留住用户。

“降低存量房贷利率对银行特别是大行而言，是当下痛苦但长远有利的选择。”董希淼认为，降低部分存量房贷利率，具有“一箭三雕”的作用：一是有助于减少借款人房贷利息支出，稳定和扩大住房消费需求，进而促进房地产市场健康平稳发展；二是有助于缩窄存量房贷与新增房贷利差，减少居民扎堆提前还款和违规“转贷”行为，为银行留住优质的房贷客户；三是有助于减轻居民住房消费负担，推动居民将储蓄转化为消费和投资，提振居民扩大消费的意愿和能力。

董希淼表示，存量房贷利率调整目前有两种做法——一是直接降（变更合同条款），二是间接降（贷款以新换旧），建议各家银行总行出台具体方案，明确降的条件、标准、流程。例如，可以通过市场利率定价自律机制，引导银行对利率偏高的存量房贷制定额外打折或减少加点等惠民政策。可以在降低存量房贷利率的同时，约定一定期限内借款人不得提前还款。

记者了解到，为了留住客户，目前一些地方银行网点支持居民房贷由商业贷款转为商业贷款+公积金的组合贷款。部分银行还开了转按揭方式的口子，允许房贷由等额本息转为等额本金还款，节省购房人的利息支出。

本报综合消息

换脸软件火了 用户担心隐私泄露

上传自己的照片，AI小程序就可以制作“数字分身”，做出的写真照片妆容发型堪比照相馆几百上千元拍摄的效果。近日，一款AI换脸软件火了。同时，该软件用户条款中“授予开发公司以任何形式使用上传的内容”而被质疑“霸王条款”，一些用户表示，“一次性至少要上传21张自己各个角度的照片，不会泄露隐私吗？”

体验 至少上传21张照片 付费制作“排队”超4小时

7月24日，记者进入某小程序尝试制作AI照片，点击“制作数字分身”后被要求上传一张正面照与20张多个角度、表情的照片，记者确认生成后应用跳转至公众号，付费9.9元小程序就开始制作照片了。所有操作完成后，小程序页面显示前面有2592人正在制作，预计需要4小时15分制作成功。此外，不少用户还表示在使用这款AI应用时被系统告知服务器被挤爆了。

上述小程序是一款依据AI能力再度“生成”同一人照片的AIGC类应用，很多用户表示这款软件出图效果“非常强大”。“95后”女生小佳是该软件的一名用户，她对记者说：“这款软件制作的照片和我平时出去拍的写真几乎没有区别，出图效果挺让我意外的，里面还有很多不同风格的模板可以使用，现在的AI换脸技术真是越来越厉害了。”

质疑 “授权使用照片”被指属于霸王条款

记者测试发现，这款小程序需要用户至少上传21张个人照片，包括1张“五官清晰的正面照片”和20张“多光线、多背景、多视角、多表情”的半身照，总共需要21张照片。对此，有用户表示，使用这款小程序最担心的就是自己的隐私安全，上传这么多照片，如何解决、使用，以及后期如何处理都有待解决。

此前有用户发现，该小程序的用户协议中显示：“为了使我方能够提供、确保和改进本服务（包括但不限于使用AI生成内容作为再训练数据等），并且仅根据适用的《隐私政策》，除了本条款授予我方的任何其他权利外，您特此授予我方在全世界（包括元宇宙等虚拟空间）范围内享有永久的、不可撤销的、可转让的、可转授权的、免费的和非独家的许可，使得我方可以以任何形式、任何媒体或技术（无论现在已知或以后开发）使用

您的内容。此处我方的‘使用’是指使用、托管、存储、修改、交流、发布或任何我方认为合适的使用方式。在您通过本服务向我方平台提交您的上传内容之前，您将确保您有必要的权利来授予我方许可。”

网友狗头学长表示，授权条款其实是霸王条款，虽然这类条款可以主张无效，但人脸信息数据泄露是不可逆的。网友catto也表示，用户花费9.9元上传的照片，很有可能被一些商家收集成“数据集”转卖了，这就意味着商家可以随意生成用户的成人照片甚至视频、3D建模，任意使用用户的脸做广告、做视频，更可怕的是不法分子还可能拿着用户的照片进行诈骗。

回应 换脸软件称用户照片分身制作完成后自动删除

对于用户的质疑，7月20日，某小程序官方表示已修改用户协议，“已经收到用户关于用户协议的反馈，原协议内容有误，我们第一时间根据实际情况进行了修改。并承诺，用户上传的照片只会用于数字分身制作，不会提取，也不会用于识别和其他用途，且分身制作完成后自动删除。”

虽然协议已更改，但部分网友还是表示对此有所担忧。用户“zzz”表示这款小程序很好用，但是用完以后她还是不放心，于是申请了注销账号，怕哪天自己的隐私被泄露。此外，一些在内测期间以及协议修改之前使用过该应用的用户也质疑：“现在改了协议，那在协议未修改前上传的照片安全吗？之前收集的图片信息是否已经被泄露出去了？”还有用户担忧在实际操作中无法保证图片“自动删除”。

此外，另一款可换脸的软件“××”也曾一时风光，其因用户协议存在巨大的法律风险而陷入舆论风波。根据此前的用户协议第6条第1款规定：在您上传及/或发布用户内容以前，您同意或者确保实际权利人同意授予“××”及其关联公司以及“××”用户全球范围内完全免费、不可撤销、永久、可转授权和可再许可的权利，包括但不限于可以对用户内容进行全部或部分的修改与编辑（如将短视频中的人脸或者声音换成另一个人的人脸或者声音等）和对修改前后的用户内容进行信息网络传播，以及著作权人享有的全部著作财产权利及邻接权利。

知名互联网学者刘兴亮表示，这一软件不光借此免费获得了上传资料中所包含肖像信息的使用权和转授权，还将侵权的风险转嫁给了用户，虽然网络上关于面部信息可

用于刷脸支付属于过度解读，但也说明大数据时代人们的隐私保护意识在不断增强。迫于舆论压力，如今该软件的用户协议已经有了调整。

隐私保障 人工智能服务数据不得非法留存输入信息

记者了解到，7月13日，国家网信办等七部门联合公布《生成式人工智能服务管理暂行办法》，其中提到，提供者应当依法承担网络信息内容生产者责任，履行网络安全义务。涉及个人信息的，依法承担个人信息处理者责任，履行个人信息保护义务；提供者对使用者的输入信息和使用记录应当依法履行保护义务，不得收集非必要个人信息，不得非法留存能够识别使用者身份的输入信息和使用记录，不得非法向他人提供使用者的输入信息和使用记录；提供者应当依法及时受理和处理个人关于删除等个人信息等的请求。

国家互联网信息办公室有关负责人表示，出台《办法》，旨在促进生成式人工智能健康发展和规范应用，维护国家安全和公共利益，保护公民、法人和其他组织的合法权益。

近年来，生成式人工智能技术快速发展，为经济社会发展带来新机遇的同时，也产生了传播虚假信息、侵害个人信息权益、数据安全和偏见歧视等问题，如何统筹生成式人工智能发展和安全引起各方关注。出台《办法》，既是促进生成式人工智能健康发展的重要要求，也是防范生成式人工智能服务风险的现实需要。

陕西泽诚律师事务所的赵腾飞律师称，国家互联网信息办公室、工业和信息化部、公安部、市场监管总局联合制定的《App违法违规收集使用个人信息行为认定方法》中提到，此类应用若过度收集用户信息问题，涉嫌违反必要原则。从上述文中之照片最初版本用户协议来看，用户授权之后会APP方极大权限使用自己的肖像等人身信息。由于用户同意了这种授权，当此类应用将用户照片用于营利或者其他商用，将会损害使用者权益。对于类似过度要求授权无关信息等行为，可以向相关监管部门投诉举报。

赵律师也表示，新协议相较原协议对用户信息及隐私有了一定的保护，但是需要运营商严格遵守，不能用作其他用途，同时要及时删除无关信息。如果运营商擅自使用，根据民法典人格权编的相关规定，将构成侵犯他人肖像权。

本报综合消息