

# 百城首套平均房贷利率降至3.87%

11月份以来,多地房贷利率继续走低。贝壳研究院数据显示,继10月份百城首套、二套房贷利率创新低后,11月份,百城首套主流房贷利率平均为3.87%,二套房主流房贷利率平均为4.43%,均较上月微降1个基点。

## 百城房贷利率继续走低

贝壳研究院数据显示,11月份,百城首套、二套房主流房贷利率较去年同期分别回落22个基点和48个基点。本月以来银行平均放款周期为19天,较上月缩短1天,再创2019年以来最快单月放款速度。

分能级统计,11月份一线城市首套、二套房贷利率分别为4.38%、4.88%,均与上月持平;二线城市首套房贷利率维持上月的3.88%,二套房利率为4.42%,较上月降低3个基点。

贝壳研究院分析师刘丽杰表示,二线城市二套房贷利率的下降主要受杭州、郑州等影响,杭州限购区、非限购区二套房贷利率分别降低30个基点、40个基点至4.5%、4.4%,郑州二套房贷利率下降40个基点至4.4%。三四线城市整体首套房贷利率降低1个基点至3.84%,主要受湖州、绍兴等城市降低30个基点带动。

与2021年9月份历史高点相比,11月份百城首套平均房贷利率累计下降187个基点,二套房平均房贷利率累计下降157个基点,同期5年期以上LPR累计下降45个基点。三四线城市累计降幅整体超过一线、二线城市。三四线城市中,惠州、洛阳首套房贷利率和二套房贷利率均下降超过240个基点,二线城市中,郑州、南京、成都、苏州等城市首套房贷利率均下降200个基点以上,二套房贷利率均下降150个基点以上。

另外,一线城市中,广州、深圳首套房贷利率和二套房贷利率下降幅度较大,上海首套房贷利率累计降低10个基点,二套房贷利率与2021年9月份持平。

贝壳研究院数据显示,截至11月中旬,百城中仅有一线城市首套房贷利率高于4%,一线城市及南京、苏州等10个城市二套房贷利率高于4.4%。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对记者表示,目前,京沪房贷利率和首付比相对较高,仍有调降的可能。整体市场购房需求释放仍然缓慢,下调房贷利率能够降低居民购房成本,符合政策的宽松基调,不排除后续房贷利率仍有下调的可能。

中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示,稳经济政策有望继续加快落实,货币政策将继续发力,短期仍具备一定降息空间,以助力经济运行在合理区间。

## 重点城市贷款成数上升

受各地信贷政策持续优化影响,今年三季度,重点城市商贷平均贷款成数同比、环比均有所上升。所谓的贷款成数是指所贷款的额度总额占整个抵押物总价值的比例。

贝壳研究院数据显示,2023年三季度,重点城市商贷平均贷款成数为62.6%,较去年同期提高2.9个百分点,较上季度提高1.4个百分点。

分能级统计,2023年三季度,一线城市平均贷款成数为47.5%,较去年同期提高5个百分点,较上季度提高3个百分点,提升幅度最大;二线城市平均贷款成数为61.7%,较去年同期提高3.3个百分点;三四线城市平均贷款成数最高,为65.5%,较去年同期提高2.3个百分点。

关荣雪表示,三季度贷款成数提高或与多项实质性利好政策密集出台有关系,如一线城市全面落地“认房不用认贷”,改善客群贷款购房门槛降低,促使购房信贷规模有所增长。

陈文静认为,贷款成数上行的主要原因在于各地信贷政策持续优化,如落实“认房不用认贷”,优化住房套数认定标准,降低贷款首付比例等。政策出台后,北京、上海的新房项目访盘量和认购量提升。无房家庭购房可执行首套房政策,大幅降低了首付比例,进而有望按揭贷款成数。整体来看,预计未来核心城市有望继续优化楼市政策,落实需求端差异化信贷支持政策,降低购房门槛。

本报综合消息

## 北京检方批捕125名 实施跨境裸聊敲诈的电诈犯罪嫌疑人

新华社北京11月22日电(记者熊琳)北京市人民检察院22日发布,检察机关依法对125名实施跨境裸聊敲诈的电信网络诈骗犯罪嫌疑人批准逮捕。

据发布,近期,北京市房山区人民检察院依法审查,对北京市公安局房山分局提请批准逮捕的赴印度尼西亚实施跨境裸聊敲诈的电信网络诈骗犯罪团伙共计125名犯罪嫌疑人,以涉嫌敲诈勒索罪、诈骗罪、偷越国(边)境罪等罪名作出批准逮捕决定。



## 小雪农忙

11月22日,在湖南省永州市道县梅花镇麻洞村,村民在装运脐橙(无人机照片)。

当日是小雪节气,各地农民抢抓农时,进行农作物种植、管护、采收等农事活动。

新华社发(蒋克青摄)

## 2023年两院院士增选结果揭晓 133位专家当选

新华社北京11月22日电(记者张泉)中国科学院、中国工程院22日公布2023年院士增选结果,分别选举产生中国科学院院士59人,中国工程院院士74人。

院士是我国科学技术方面和工程科技领域的最高荣誉称号,院士制度是党和国家为树立尊重知识、尊重人才导向,凝聚优秀人才服务国家设立的一项重要制度。本次增选后,我国院士队伍的年龄结构和学科分布进一步优化。

新当选的中国科学院院士平均年龄54.7岁,最小年龄45岁,最大年龄65岁,60岁(含)以下的占90%,女性科学家有5人当选。新当选的中国工程院院士的研究领域共涉及43个一级学科,覆盖了中国工程院院士增选指南中学科的78.2%。

据悉,本次两院院士增选名额进一步向国家急需的关键领域和基础学科、新兴学科、交叉学科倾斜;向为国防和国家安全作出突出贡献的科研人员倾斜;向承担国家重大科研任务、重大科技基础设施建设和重大工程并作出突出贡献的科研人员倾斜。

本次增选工作中,中国科学院、中国工程院进一步强化对候选人的多方位审核,并进一步健全监督体系,切实把好院士队伍“入门关口”,维护院士称号的学术性、荣誉性、纯洁性。

本次增选后,我国现有中国科学院院士共873人,现有中国工程院院士共978人。

## 教育部答复体育由副科变主科

“关于把体育学科由副科变主科,免费发放小学体育课本的建议”,教育部日前答复,国家课程方案规定开设的科目,没有主次之分。各科目都有其独特的育人价值,彼此间不能替代,同时各科目又相互配合,协同育人,确保培养目标的达成。

教育部在回复中表示,体育与健康课程是基础教育课程体系的重要组成部分,《义务教育课程方案(2022年版)》中规定“体育与健康”的九年总课时占比是10%-11%,高于美国、澳大利亚、德国、俄罗斯、韩国、日本、芬兰、英国、加拿大等国家,体现了我国中小学课程设

置对体育与健康学科的高度重视。

关于把小学体育课本列为免费教材的建议,教育部回复:2015年11月,《国务院关于进一步完善城乡义务教育经费保障机制的通知》(国发〔2015〕67号),规定“对城乡义务教育学生免除学杂费、免费提供教科书,对家庭经济困难寄宿生补助生活费(统称‘两免一补’)”。体育与健康教材作为国家课程教材一直都是中央全额承担的免费教材。

关于将中学体育课本由循环教材更改为人手一册的免费教材建议,教育部表示还要跟财政部等相关部委沟通,积极推

动调整和完善相关政策,切实做好义务教育阶段学生免费教学书的保障工作。

关于“统编每学期体育教材”的建议,教育部答复:2001年5月,根据《国务院关于基础教育改革与发展的决定》(国发〔2001〕21号),实行国家基本要求指导下的教材多样化,即“一纲多本”。2016年,根据中央要求,对义务教育道德与法治(思想政治)、语文、历史三科教材实现统编统审统用。对于是否统编体育与健康教材,还需要按照中央决策部署,根据义务教育改革发展需要来确定。

本报综合消息

## 深圳二套房首付款比例降至四成

新华社深圳11月22日电(记者赵瑞希 卫韦华)记者22日从中国人民银行深圳市分行获悉,从23日起,深圳二套房最低首付款比例降至四成。

中国人民银行深圳市分行发布通知,23日起调整二套房最低首付款比例。二套房个人住房贷款最低首付款

比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%。此次调整降低了居民购买二套住房的购房资金门槛,有利于更好满足刚性和改善性住房需求。

当日,深圳市住房和建设局优化普通住房认定标准,取消“实际成交总价

750万元以下(含750万元)”这一价格限制条件。普通住房认定标准仅保留住宅小区建筑容积率和单套住房面积两个条件。此次调整扩大了享受优惠政策普通住房的范围,可以使更多购房家庭享受税收优惠政策,降低购房成本。

## 广州成首个取消地价上限一线城市

11月21日,根据广州公共资源交易中心官网显示,广州市黄埔区挂牌今年第四批次土地出让的首宗宅地。该地块起拍总价为39.47亿元,土地面积共37711平方米,预计将于12月22日出让。

公告显示,此次挂牌宅地出让按照价高者得原则确定竞得人,并未设置地块最高成交限价,在多位受访者看来,这意味着广州正式取消宅地“限地价”出让政策,成为首个取消地价上限的一线城市。

此前,广州先后通过设置最高限制地价,以竞拍者报价触顶后转入竞配建面积、触顶后转竞自持面积、摇号等方式控制土地溢价,涉宅地出让溢价长期控制在15%以内。

据中指研究院最新监测数据显示,截至11月21日,22个采取“两集中”土地出让方式的城市已全部发布涉宅用地公告,其中多个省会城市恢复“价高者得”,

但北京、上海、深圳等一线城市仍执行限价政策。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表示,在新的政策架构下,广州恢复价高者得的竞拍原则,意味着不再限制房价,也不再竞配建、竞自持。对开发商来说,就能根据房价水平直观地计算出利润空间,显然是在给市场让利、休养生息,提振房企拿地的积极性。

据中指研究院数据显示,今年广州共有10宗宅地触顶摇号成交,主要分布在天河区、海珠区、荔湾区、番禺区等中心城区及近郊热点板块。

“今年以来,广州宅地土拍市场分化现象相当明显,多宗中心城区核心地段宅地竞争激烈,但近郊区域部分宅地多以底价成交或中止交易。”中指研究院华南分院总经理杨红侠向记者表示,此次广州取消“限地价”政策,有望进一步提升土拍热度,促进市场预期的边际改

善,带动新房市场回暖,加快市场筑底进程。

在李宇嘉看来,此举让开发商看到更多的确定性,未来广州核心区域的优质地块将恢复市场定价,且可以通过标杆效应带动核心城市房价企稳。

“但当前市场预期较弱,难以诞生高溢价地块,需要市场消化到一定程度,供地新政的效果才会显现。通过土地市场的情绪修复,亦或带动下游的商品房市场。”李宇嘉说。

“近期政策调整都以广州打头阵,对于理解一线城市的政策动向具有非常强的导向。”易居研究院研究总监严跃进向记者表示,同时也说明除了过去购房端或需求侧方面的政策放松外,供给侧房企拿地积极性,确保土地市场复苏和向好发展,以及进一步影响市场预期等都有积极的作用。

本报综合消息