

# 两项房地产政策发布

## 降低存量首套房贷利率路径明确

□新华社记者 彭扬

### 降低存量首套住房贷款利率

符合条件的存量首套住房贷款是指

2023年8月31日前  
金融机构已发放

已签订合同但未发放的

以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款

对于符合条件的存量住房贷款

自2023年9月25日起

可由借款人主动向承贷银行提出申请,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更为便利的服务

调整方式上

既可以

变更合同约定的住房贷款利率加点幅度

也可以

由银行新发放贷款置换存量贷款

具体利率调整幅度由借贷双方协商确定

但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限

新发放贷款只能用于偿还存量贷款  
仍纳入商业性个人住房贷款管理

### 调整优化差别化住房信贷政策

统一全国商业性个人住房贷款  
最低首付款比例政策下限

实施

“限购”城市

不再区分

不实施

“限购”城市

首套住房和二套住房商业性个人住房贷款  
最低首付款比例政策下限统一为

不低于**20%和30%**

二套住房利率政策  
下限调整为

不低于相应期限贷款  
市场报价利率(LPR)  
加**20**个基点

首套住房利率政策  
下限仍为

不低于相应期限贷款  
市场报价利率(LPR)  
减**20**个基点

各地可按照因城施策原则  
根据当地房地产市场形势和调控需要

自主确定辖区内首套和二套住房  
最低首付款比例和利率下限

《中国证券报》9月1日刊发文章《两项房地产政策发布降低存量首套房贷利率路径明确》。文章称,中国人民银行、国家金融监督管理总局8月31日发布《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。

接近监管人士表示,两则通知分别明确了降低存量首套房贷利率具体路径,以及支持各地因城施策用好政策工具箱,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行,更好满足刚性和改善性住房需求。

### 9月25日起可提出申请

哪些存量首套住房贷款可以申请降低利率?人民银行、金融监管总局有关负责人表示,具体包括2023年8月31日前金融机构已发放,已签订合同但未发放的,以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

上述负责人表示,对于符合条件的存量住房贷款,自2023年9月25日起,可由借款人主动向银行提出申请,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更为便利的服务。调整方式上,既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。

### 将督促银行尽快发布公告

“存量首套房贷利率下调,对借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入影响。同时,可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量房贷的空间,减少风险隐患。”人民银行、金融监管总局有关负责人称。

就借款人而言,上述接近监管人士分析,“存量首套房贷利率调整后,逾4000万户、上亿居民的财务负担会有明显下降,平均降幅约为0.8个百分点。

### 调整优化现行差别化住房信贷

同日,人民银行和金融监管总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。上述有关负责人表示,对现行差别化住房信贷进行了调整优化,支持各地因城施策用好政策工具箱,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行,更好满足刚性和改善性住房需求。

《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确,统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%。

“在实施‘限购’的城市,调

“调整后的存量房贷利率需符合贷款发放时当地房地产政策,即不低于当时所在城市房贷利率的政策下限。”接近监管人士表示,此举一方面是为了维护当时房贷利率政策下限权威性;另一方面是为了保证政策公平性,确保调整过程平稳有序,避免由于存量房贷利率调整时间不同,而导致利率水平有所差异等问题。

上述人士表示,从调整结果上看,由于人民银行已经明确存量房贷利率调整的具体要求,即需要符合贷款发放时当地房贷利率下限政策,预计上述两种方式调整后的利率水平不会有明显区别。

点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设房贷利率降至4.3%,可节约借款人支出每年超5000元。”

据中国证券报记者了解,在《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》发布后,人民银行将督促银行尽快发布本行降低存量首套房贷利率的公告,明确申请调整利率水平或新发放贷款置换的具体安排。同时,人民银行鼓励银行采取批量调整方式,统一对其存量房贷利率进行调整。

整后首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别从30%和40%降至20%和30%,居民家庭可更好运用个人住房贷款满足刚性和改善性需求。”接近监管人士称。

同时,《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》提出,二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点;首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

上述有关负责人表示,各地可按照因城施策原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。

新华社北京9月1日电

### 国内简讯

## 央行决定下调金融机构外汇存款准备金率至4%

新华社北京9月1日电 记者1日从中国人民银行获悉,为提升金融机构外汇资金运用能力,中国人民银行决定,自2023年9月15日起,下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点,即外汇存款准备金率由现行的6%下调至4%。

据介绍,外汇存款准备金率是指金融机构缴存中国人民银行的外汇存款准备金与其吸收外汇存款的比率。记者 吴雨

## 教育部发出通知:保障中小小学生每天1小时体育活动时间

据新华社北京9月1日电 记者9月1日从教育部获悉,教育部办公厅近日发出关于开展第7次全国近视防控宣传教育月活动的通知,决定在2023年9月开展第7次全国近视防控宣传教育月。通知要求,各地中小学校保障学生每天校内、校外各1个小时体育活动时间,鼓励有条件的学校学生校内户外活动达到2小时。

根据通知,中小学校要科学合理分配使用电子产品开展教学时长,严控书面作业总量,保障中小小学生每天睡眠时间,引导学生课间走出教室活动、远眺。幼儿园保证儿童每天2小时以上户外活动,寄宿制幼儿园户外活动不少于3小时,其中体育活动时间不少于1小时。

记者 杨湛菲

## 台风“苏拉”或导致广东部分江河发生洪水

据新华社广州9月1日电 记者1日从广东省水文局获悉,受台风“苏拉”影响,9月1日至3日,预计广东珠江口及以东部分潮位站将出现超警戒水位的高潮位,风、雨、浪、潮叠加将对沿海造成较大影响。

广东省水文局提醒,台风影响期间,易造成受影响地区沿海城市发生积涝,低洼地区和地下空间需做好防御。台风带来的强降雨可能导致广东中南部部分江河发生洪水,需要特别关注中小河流洪水和突发山洪灾害。

记者 熊嘉艺

## 拍卖公告

本院于2023年10月7日10时至2023年10月8日10时止(延后除外)在盐城市盐都区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上(网址: <http://sf.taobao.com/0515/07>)进行公开拍卖活动,现公告如下:

一、拍卖标的物:位于阜宁县吴滩街道办光明居委会的房地产及附属设施。

二、拍卖标的评估价为4296.99万元,起拍价3007.893万元,保证金601万元,增价幅度为15万元/次。

三、标的拟进行两次拍卖和一次变卖,如一拍流拍,进行第二次拍卖;第一次拍卖成交的,第二次拍卖自动取消;两次拍卖流拍的,进入变卖程序。

四、第二次拍卖、变卖时间、竞买报名、起拍价、保证金、变卖预缴款交纳、标的物展示时间、地点及咨询电话等情况详见盐城市盐都区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台(网址同上)拍(变)卖公告、拍(变)卖须知等。

盐城市盐都区人民法院  
二〇二三年九月二日