

多地明确房贷利率浮动下限

新政执行后,实际利率水平将较此前基本保持稳定

距离个人住房贷款利率正式“换锚”,不足一个月时间,各地正陆续明确当地房贷利率加点下限。平稳“换锚”的过程中,购房者如何打算?银行准备得如何?未来房贷利率又将如何变化?

1

地方:

13个省区市明确当地房贷利率加点下限

自人民银行宣布将贷款市场报价利率(LPR)作为各银行新发放贷款的主要参考后,个人住房贷款定价也自然要从原来的贷款基准利率“换锚”为LPR。央行明确,自10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。

记者从相关部门了解到,目前房贷利率“换锚”工作平稳有序,地方和金融机构正稳步推进明确LPR加点数值、系统升级改造等工作。新的房贷利率定价政策执行后,实际利率水平将较此前基本保持稳定,保障“换锚”前后平稳过渡。

为保障差别化住房信贷政策有效实施,不同于普通新增贷款定价,个人住房贷款利率除了要参考LPR,还要同时受央行的房贷利率底线、当地LPR加点下限、银行浮动加点三方面因素制约。

截至记者发稿前,已经有13个省区市的当地利率定价自律组织确定了当地LPR加点下限,其余地区将于月底前陆续公布。

据了解,目前北京已经明确,首套房利率在LPR的基础上上浮不低于55个基点,二套房不低于105个基点。按8月20日5年期以上LPR计算,北京地区个人房贷浮动下限为5.4%,二套房浮动下限为5.9%。

一位在国有大行房贷部门工作的员工告诉记者,改革前北京地区首套房是在4.9%的基准利率上上浮10%,二套房是上浮20%。照此计算,执行北京地区的加点下限后,与改革前的房贷利率水平大体一致。

记者在多地走访时了解到,各地银行正在根据地方房贷利率下限调整本行利率浮动情况,较改革前利率水平未有较大变化,且体现出因地制宜、因城施策。

某国有大行江苏分行在考虑江苏房贷利率下限后,该行南京地区首套房大约在LPR基础上加80个基点,二套房加105个基点;苏州首套房则至少加120个基点,二套房加150个基点。“改革前,苏州首套房在基准利率上上浮25%,二套房上浮30%,执行加点下限后,不会对最终利率有太大影响。”该行苏州分行住房金融部人士说。

“招行深圳地区房贷业务利率已经挂钩LPR,首套房和二套房贷款利率分别在最近一个月相应期限的LPR加30个基点和60个基点。”一名招商银行的工作人员说。

值得注意的是,不论是央行要求的加点底线,还是地方确定的加点下限,都不是一成不变的。记者从相关部门了解到,未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况,对个人住房贷款利率的加点下限进行调整。



2

购房者:

多不以利率作为唯一考虑准则

记者走访北京、南京、广东等地多家楼盘,并未发现有大量购房者赶在新政执行前集中购房或申请贷款的现象。

“知道十一过后房贷利率可能会有变化,但从银行和中介反馈的信息看,对购房贷款整体影响不大,我其实更看重房价。”正在南京青奥公园附近看房的胡先生告诉记者。

记者从多地商业银行了解到,近期前来询问房贷利率的客户很多,但是并没有出现大规模签订贷款合同的情况。“房贷定价新政出台后,房贷增量较前期变化不大,购房者是否申请房贷主要受所购房屋自身情况影响。”招商银行深圳分行一名工作人员表示。

目前还有不少城市尚未明确当地利率下限。中国人民银行上海总部相关负责人表示,上海当地LPR加点下限还未确定。总的基调是在“因城施策”的原则下,保证利率定价机制顺利转换,维持上

海个人住房贷款利率基本稳定。

上海目前是全国房贷利率较低的城市之一。记者从两家国有银行的上海分行了解到,目前仍有购房者享受到首套房利率九五折的优惠。一旦执行新规,首套房贷的折扣利率将难以实现。

上海市奉贤区地铁5号线沿线一处在售楼盘,正在看房的马先生给记者算了一笔账:100万元、期限20年、等额本息还款方式的个人房贷,按8月20日5年期以上LPR计算,相较此前基准利率九五折而言,利息会增加2.55万元。“这个影响不大,我还是会根据自己的实际需要来决定要不要买房。”

融360大数据研究院分析师李万赋认为,用户目前还可在新老合同间进行选择,存在一个心理上的接受时间,考虑到LPR未来下行的市场预期较大,房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

3

银行:

系统合同修改即将就绪

新的个人住房贷款利率政策将从10月8日起执行,目前各家银行都在紧锣密鼓地推进贷款合同修订、系统升级改造、员工培训等工作。

“目前,我们正在研究房贷利率调整方式、加点数值等实施细节。”中国建设银行住房金融与个人信贷部副总经理黄有钢介绍,建行正加紧推进业务系统改造,并已指导分行做好LPR利率转换准备工作。

“工行目前正在系统进行系统测试,9月中下旬可完成该系统支持房贷选择LPR定价的准备工作。”中国工商银行个人金融业务部副总经理任西明表示,工行的个人贷款管理中增加了LPR定价方式,文件将于9月中下旬对全行印发。

李万赋认为,过渡期的试水工作,可以帮助银行在与用户沟通和市场测试方面做好准备,保证房贷市场平稳过渡。

不过,有一些银行基层人员表示,目前过渡期内房贷利率执行的个别细节问题仍待细化。“新利率执行日期到底是以银行签约合同为准,还是以客户购房合同为准,这些细节尚未明确。”

据新华社

国家卫健委发布优生服务核心信息20条

涵盖婚前、孕前、孕期、产期、新生儿、儿童各阶段

2019年全国预防出生缺陷日现场主题宣传活动12日在西安举行。国家卫生健康委员会在现场发布《出生缺陷防治健康教育核心信息》,旨在进一步加强出生缺陷防治健康教育,深入推进出生缺陷综合防治和健康中国建设。

国家卫生健康委妇幼健康司司长秦耕介绍,《出生缺陷防治健康教育核心信息》涵盖了婚前、孕前、孕期、产期、新生儿、儿童的各阶段,聚焦公众优生服务需求,力争用一句话的形式来传递群众最需要了解和掌握的相关知识要点,力求科学权威、通俗易懂,促进公众知、信、行。

秦耕表示,此次发布的核心信息共20条,其中婚前保健方面有两条,重在强调男女双方一定要主动接受婚前医学检查;孕前保健方面有十条,重在强调要计划怀孕、科学备孕、适龄生育、避免高危妊娠,要主动接受孕前优生健康检查、地中海贫血筛查、补服叶酸,在医生指导下合理用药,以降低出生缺陷发生的风险;孕期保健方面有五条,强调要合理膳食,定期接受产前检查,特别是孕中期的超声产前筛查和唐氏综合征的筛查,以避免严重出生缺陷患儿的出生;儿童保健方面有三条,强调先天性疾病要早筛

查、早诊断、早治疗,以减少儿童的残疾。

据介绍,出生缺陷是指婴儿出生前发生的身体结构、功能或代谢异常,是导致早期流产、死胎、婴幼儿死亡和先天残疾的主要原因。今年中国预防出生缺陷日的主题是“出生缺陷早预防,健康中国我行动”,旨在引导动员全社会共同参与,聚焦出生缺陷防治,广泛开展宣传倡导和健康教育,强化个人是健康第一责任人的理念,从我做起、积极行动,营造全社会各尽其责、共建共享健康妇幼的良好氛围,推进健康中国行动和妇幼健康促进专项行动落实。

据新华社

泰晤士高等教育公布世界大学排名

清华北大领跑亚洲高校

英国泰晤士高等教育11日公布了2020年度世界大学排名,其中中国大陆的清华大学和北京大学首次包揽亚洲前两名。

清华大学和北京大学分别位居第23名和第24名,成为亚洲排名最高的两所大学。此外,中国大陆还有5所大学入围前200名,分别是中国科技大学、浙江大学、复旦大学、南京大学和上海交通大学,与2019年度数量相同。

泰晤士高等教育在报告中指出,今年中国大陆顶尖高校在引文影响力和研究收入方面得分较高,这或许反映出中

国政府对高等教育的持续投入。与前200强中的竞争对手相比,中国大陆大学在科研和教学指标方面继续表现良好,但在国际化程度方面仍然落后。

中国香港地区有6所大学上榜,其中5所进入了前200名,中国澳门地区也有两所大学上榜。中国台湾地区的高校表现也有提高,有36所大学进入榜单,比去年增加了4所大学。

泰晤士高等教育首席知识官菲尔·巴蒂表示:“中国在高等教育方面的巨额投资正在持续产生回报,这反映在我们

排行榜上中国院校数量和质量的不断提高上。亚洲排名前两位的高校均来自中国,这使中国在全球高等教育中的地位得到极大的提升。”

今年的榜单包含全球92个国家和地区的近1400所高等教育机构,牛津大学连续4年位居榜首,加州理工学院跃居第二,剑桥大学排名第三。

泰晤士高等教育世界大学排名以教学、科研、引文数量、产业收入以及国际化程度等多项指标衡量大学综合实力,被视为比较权威的世界大学排名之一。

据新华社