

存量房贷利率，浙江何时下调

本报记者 朱 承

浙报观察

事关老百姓的真金白银，存量房贷利率下调预期再起。

近日,《中国房地产报》的一组调查显示,受访网友当前个人存量房贷利率水平普遍在LPR(贷款市场报价利率)基础上增加点数,占比达88.15%,其中,有80.59%的网友需要20年以上才能还清房贷。

如果存量房贷利率下调,你还会再买房吗?针对这一问题,有33.05%的网友选择“考虑中”,43.51%的网友选择了“会”。这种预期,倒逼存量房贷利率下调渐行渐近。

那么,“靴子”何时落地浙江?

信号密集

20天内,央行三度发声。

7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜在国新办举行的新闻发布会上表示,“按照市场化、法治化原则,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”。

8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议,再次提到“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。

8月4日,在打好宏观政策“组合拳”新闻发布会上,邹澜再度表示未来还将继续发挥好贷款市场报价利率改革效能和指导作用,指导银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

从7月的“支持”和“鼓励”,再到8月的“指导”,一位银行业内人士分析,这意味着中央释放信号后,实操层面的政策也呼之欲出。

各大城市中,泰州、郑州率先有了动作。

7月18日,泰州市住房公积金管理中心发布《关于优化调整商业住房贷款转住房公积金贷款政策的通知》,提出

扩大商转公积金贷款办理对象范围。8月3日,郑州市住房保障和房地产管理局等八部门联合发布《关于进一步促进郑州市房地产市场平稳健康发展的通知》。其中提到,鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率,引导个人住房贷款利率和首付比例下行,稳定居民消费预期。

此外,7月兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券,尽管后经确认是为了减少提前还贷的营销手段,仅在个别支行小范围试点,并未在全行范围内推行,但也说明部分银行已经开始探索利率松动的可能性。

“尤其像长三角、珠三角的一些热门城市,利率最高一度突破6%,和如今已有2%的价差,而市场现状则是二手房挂牌量激增、有价无市,高位购房者的压力较大,有提前还贷的充足动机。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院副院长范建双认为,存量房贷利率下调的实际操作尚需因城施策,切不可一刀切。

按兵不动

消息迅速在购房者中蔓延。

背负5.65%房贷利率的90后李诗霜在手机上计算了好几遍:对照她所在贷款银行目前的首套房利率4.0%,30年、200万元贷款,算起来,每月相差近2000元利息,能少还大约70万元!她二话不说拨通了贷款银行的电话。

不料还没开口,客户经理已经知道了来意,耐心告知,目前没收到上级部门的通知,暂无调整。大部分银行都在观望。半个多月来,记者已联系工商银行、农业银行、浙商银行、杭州银行、鄞州银行等多家银行的信贷经理,得到的回应几乎一致:目前暂未收到有关存量利率调整的政策文件,后续会持续关注相关政策动态。

“银行按兵不动,关键还是缺乏动力。”浙江大学国际联合商学院数字经济

济与金融创新研究中心联席主任盘和林认为,当前商业银行面临较大的净息差压力,日子并不好过。

有数据统计,截至2023年一季度末,商业银行净息差仅为1.74%,已跌破1.8%的警戒线。

“降低房贷利率意味着压缩商业银行的利润空间,如果让银行降低房贷利率,那么势必要降低货币供给利率,而目前降低中期借贷便利和LPR的空间也不是很大。”盘和林指出,目前靠银行和贷款人协商下调存量房贷利率这条路能否走通,具体还得看如何引导,如何让银行愿意主动去调整存量房贷利率。

对此,盘和林认为,随着市场化深入,强制一刀切会让金融机构遭遇风险。所以,央行对商业银行只能“支持和鼓励”“指导”。

浙报传媒地产研究院院长丁建刚表示,就契约精神而言,存量房贷的利率是贷款人和商业银行双方签署合同确定的。在贷款人与商业银行签订合同时,已经明确房贷利率以及加点基数,此刻调整存量房贷利率,将给商业银行及其股东带来较大损失。

因此,在法律和契约精神上,央行都只能“指导”而不能强制“要求”,这自然会为存量房贷利率下调带来重重困难。

然而站在利率高点的购房者却坐不住了。有购房者呼吁:“赶紧降吧,不然都提前还了,银行亏更多!”

此前,提前还贷潮也一度冲上热搜,近况如何?记者也询问了银行业内人士。

一家银行工作人员透露,从近3个月提前还款来看,金额每月都在减少,趋势有所缓解。李诗霜也试探性问了贷款银行,对方爽快地回答:“没问题,线上预约即可提前还贷。”

大势所趋

尽管央行一再明令禁止,但存量房贷高企,市面上各类低利率贷款门类层

出不穷,不乏一些购房者冒险选择利用消费贷或经营贷置换房贷,此外过高的存量房贷利率还会阻碍消费,也增加了二手房抛售压力。这一局面下,不少业内人士认为,未来存量房贷利率下行将是大势所趋。

关键是如何破局。“调整存量房贷利率涉及银行收益及合同条款变化,因此实际操作层面仍存在难点和不确定性。”范建双认为,央行可能会对大型国有银行和股份银行进行试点以发挥其示范效应。

对于商业银行而言,居民住房贷款是优质资产,若试点银行开始降低存量房贷利率,或通过转按揭方式争取客户,那么也将推动更多银行积极采取行动,通过降低LPR的加点水平等方式争夺客户。

农业银行浙江省分行资产负债管理部总经理楼铁萍认为,银行目前面临信贷有效需求不足,个别中小银行很可能率先突破。

就像2008年的银行房贷利率打折浪潮,当时最先行动的是中小银行,它们率先推出利率7折优惠,并推出跨行“转按揭”业务来抢夺存量用户,到2009年初,国有大行在央行政策指导下也有所行动。

盘和林提出了另一种可能性,央行以定向降息降准的方式进行引导,也就是针对存量房贷利率降低给予定向的资金优惠,比如降低再贷款利率。

存量房贷利率一旦下降,将给经济社会带来一系列连锁反应。

“最直接的,是能减轻购房负担,降低购房者断供、提前还贷或者转贷带来的风险和损失,从而保障购房者的利益。对银行来说,短期虽然会损失一定的贷款资产,但长远来看,还是会随着市场变化动态修复,甚至有序增长。”范建双认为,此外也能提升消费者的购房信心,进一步释放改善型需求和提高投资者预期,助力楼市复苏。长期来看,有助于强化各界对未来经济形势的信心,更持续、有效地提振居民消费需求。

亚运来了

杭州亚运会比赛门票票面设计公布

你能抽到金色电子纪念票吗

本报杭州8月9日讯(记者 沈昕雨 张梦月)9日晚,杭州亚组委发布了亚运会体育比赛纸质票及电子纪念票票样设计图。

杭州亚运会纸质票票面设计围绕城市文化内涵、全民互动共享、亚运主题升华等元素,以核心图形“润泽”为基础,以核心色彩系统“淡妆浓抹”中的“月桂黄”为主色,结合“三潭印月”等杭州标志性景点剪影设计和各项比赛体育图标,通过历史与现代的文化碰撞,传递主办城市独特的文化韵味,与杭州亚运会形象形成统一的视觉宣传展示。

为呼吁全民助力绿色亚运,杭州亚运会推荐使用电子票。凡购买电子票的用户均可在公众售票官网H5页面、智能亚运一站通·票务通票夹中抽取对应项目的电子纪念票,生成专属票册,方便收藏、分享、传播。电子纪念票分金、银、铜、通用四种类型,抽中比例分别为5%、10%、15%、70%。这也是电子纪念票和专属电子票册首次运用于国内举办的综合性运动会,是智能办赛理念的生动体现。

据悉,本届亚运会体育比赛门票采取多种防伪技术,易鉴别、难仿制,同时利用互联网、大数据、区块链等技术在验票、门票防伪等方面的智慧应用,为公众提供智能票务新体验。



图为杭州亚运会比赛门票电子纪念票和纸质票票样设计图。

碳减排、碳抵消助力杭州打造首届碳中和亚运会

全民参与，为亚运减碳

进行碳抵消,最终实现碳中和。

对杭州亚运会这样一场大型国际体育赛事来说,要实现碳中和目标并不容易。据了解,亚运会碳排放核算范围包括场馆建设和改造、场馆赛期运行、组委会办公,以及观众、运动员等群体交通、住宿、餐饮排放的温室气体,共有13个类别。为保障碳中和工作的科学规范和社会公信力,杭州亚组委委托第三方单位对碳排放量进行核算,并委托具有相关资质的独立机构开展评价。

实现亚运会碳中和的重点是“减碳”。杭州亚组委开展了绿色场馆建设、绿色能源供应、绿色交通升级等8个专项,最大限度减少碳排放量;以亚运场馆为例,布局规划时,优先使用既有场馆和体育设施资源,杭州亚运会和亚残运会56

个竞赛场馆中,新建场馆仅12个;设计施工中,编制绿色健康建筑设计导则,优先采用新科技、新材料、新工艺;场馆运营管理中,通过使用绿色电力、新能源车、新能源机械等方式,减少碳排放量。

那么,对于不能减少的碳排放,杭州亚运会如何进行碳抵消?当前,各地各单位积极参与杭州亚运会和亚残运会碳抵消捐赠,截至目前共有45家单位参与,合计捐赠106.8万吨,类型包含碳配额、CCER(国家核证自愿减排量)、碳普惠和国际认证的碳信用。

浙江虎哥环境有限公司捐赠的垃圾分类项目减排量就是其中的一种碳普惠。公司通过APP或小程序开展垃圾分类回收,并按照一定的方法学换算成相应的碳减排量,经过具有资质的第三

方核证机构核证、省级相关部门论证、省碳普惠减排量登记系统备案后,相关减排量就可以用于活动(会议)碳抵消。

碳普惠项目开发,不仅丰富了亚运会碳抵消类型,也推动了减污降碳协同、公众参与和生态价值转化。这些都得益于省级相关部门出台的《浙江省用于大型活动(会议)碳中和的碳普惠减排量管理办法(试行)》和上线的碳普惠减排量登记备案系统。相关办法和系统,也将成为亚运会碳中和工作的制度性成果。

此外,公众也可以通过各种方式参与碳抵消。比如在支付宝搜索“亚运碳中和”,进入“人人1千克、助力亚运碳中和”活动界面,点击“马上助力”参与亚运碳中和,目前该项目已有1亿多次参与。

“2023年法治乡村基层行”走进浙江

本报讯(通讯员 刘牧 记者 万笑影)乡村振兴,法治同行。近日,司法部“2023年法治乡村基层行”主题宣传活动走进浙江。来自新华社、中央广播电视总台、农民日报、法治日报、人民网、南方都市报、紫荆杂志等媒体的记者前往浙江的镇村,深入一线采访调研法治乡村建设的实践经验和特色亮点。

在浙江期间,媒体记者走进杭州市余杭区黄湖镇青山村、径山镇小古城村和径山村,以及湖州市安吉县天荒坪镇余村村、上墅乡刘家塘村和灵峰街道横山坞村,调研未来乡村议事厅、“众人的事由众人商量”民主协商馆、党群服务中心等,与村干部、村民深入交流,针对特色基层治理制度、村级法律顾问在乡村治理中的作用发挥等详细提问,多层面、多视角了解浙江法治乡村建设情况。

我省举办家庭平安护航亚运主题活动

本报杭州8月9日讯(记者 王璐怡 通讯员 江帆)平安护航亚运,人人参与、人人共享。9日,由省平安办、省妇联联合举办的“家庭平安护航亚运”主题活动在杭州市临安区举行。

活动现场启动了健康生活倡导、平安知识宣讲、妇女法治宣传、浙里护苗育才、家教家风巡讲、家事纠纷化解、巾帼反诈宣传、家庭暖心关爱等“家庭平安护航亚运八大行动”,组织号召广大巾帼平安志愿者和家庭主动融入,以家庭“小平安”促进社会“大平安”,以家庭

省直单位干部专家为基层办实事

机关党建直通车开进义乌

本报义乌8月9日电(记者 蒋欣如 何贤君 通讯员 吴林昊)8日至9日,省直机关工委“我为基层办实事”机关党建直通车开进义乌。本次直通车聚焦省委三个“一号工程”,突出营商环境优化提升。来自省直有关部门的20多名党员干部、专家分赴义乌各企业、单位,帮助解难题、送服务。

良好的营商环境,既是义乌自身发展的迫切需要,也是浙江展示重要窗口的题中之义。在前期综合分析、研判和筛选的基础上,本次活动专门为义乌量身定制了12个优化营商环境服务大礼包,涵盖“一带一路”、市场拓展、品牌出海、招才引智等方方面面,努力将服务送到义乌发展关键处、改革瓶颈处、民生急需处。

“千封邮件不如一次见面,恳请上级部门在展会和签证方面多多支持义乌。”机关党建直通车需求清单发布时,义乌市商务局出口贸易科科长黄俊侨

提出,希望能够向外多推介义乌市场,让更多采购商来到义乌。 “我们正在实施‘全球贸易商’招商引资行动,全年计划组织25个以上团组参加境外重要展会和商务洽谈。”省商务厅对外贸易发展处相关负责人表示,将组织企业“走出去”1000家次以上,前往5个以上国家推介义乌小商品市场。这番话,也让义乌相关部门和企业吃下一颗定心丸。

如何降低恶劣天气对中欧班列商贸物流的影响,是义乌气象部门和企业迫切需要解决的难题。省气象服务中心负责人在听取项目需求后当场表示,将进一步发挥在创新、统筹、科技、人才方面的优势,加快推动气象大数据全面融入商务大数据,实现“气象+商贸”服务向“气象×商贸”赋能转变。

据统计,本次直通车服务活动共惠及当地企业2.1万余家、群众2.8万余人。 活动期间还举行了司法部法治乡村基层行(浙江)采访调研座谈会,省司法厅详细介绍了我省认真贯彻落实习近平法治思想,持续深化“千万工程”,坚持推动立法先行,在全国率先开展公民法治素养提升行动,深入实施法律服务供给侧改革,推进乡镇(街道)“一支队伍管执法”与村社治理有效衔接等法治乡村建设的浙江实践和浙江经验。

近年来,我省不断深化民主法治村(社区)创建,先后实施“三年行动计划”“五年倍增计划”等专项行动,实现全省民主法治村(社区)创建全覆盖,其中,国家级273个、省级4844个,逐步形成“连点成面、连面成群,县、市、省逐级提升”民主法治村(社区)全景。

破解新能源汽车下乡的充电焦虑

上半年全省乡村新增私人充电桩同比增长 165.26%

本报讯(记者 胡静漪 通讯员 陈丽莎 金王英)随着新能源汽车下乡及充电基础设施网络体系的建设,上半年,浙江乡村私人充电桩新增报装呈现爆发式增长。

1至6月,乡村私人充电桩新增报装立户17.42万户,同比增长165.26%。截至6月底,全省乡村私人充电桩报装立户累计43.52万户,占全省私人充电桩(83.72万)比重为52.0%。而截至6月底,全省乡村公共充电站报装立户累计仅3626个。

“相较城市地区,农村人口密度低,居住相对分散。同时,门前屋后具备土

地空间条件,因此安装私人充电桩的模式颇受欢迎。”国网浙江营销服务中心数字化业务室副主任孙钢说。

自2019年起,乡村私人充电桩快速增长,但受地理条件、消费水平等因素影响,各地发展尚不均衡。截至今年6月,温州、杭州、台州、宁波、金华乡村私人充电桩数量相对较多。其中,温州地区最多,达到8.68万台,占全省20.0%。

上半年,全省累计投入63.66亿元用于农村电网建设改造,提升线路可靠性和自动化程度,确保充电设施“即来即接”。

未来工厂顺利投产



8月9日,位于东阳市横店镇的东磁高新产业园区内,工人们正在车间忙碌。日前,横店集团东磁股份有限公司新增4条高速自动化、信息化锂电池生产线——年产6GWh高性能锂电池项目顺利投产。该项目广泛应用5G、数字孪生、人工智能等新一代信息技术,实现5G云网融合应用终端规模部署,全力打造高效率的锂电池“未来工厂”。

共享联盟·东阳 包康轩 陈超刚 邵