

# 存量房贷利率完成批量调降,你的负担减轻了吗?

○新华社记者 吴雨 郑钧天

日前,各商业银行已完成对存量房贷利率的批量调降。记者从中国人民银行获悉,截至10月末,21家全国性银行共计对5366.7万笔、25.2万亿元存量房贷利率完成调降。此次调降后借款人感受如何?政策对楼市带来怎样影响?记者进行了调研走访。

今年“双11”,北京市民张女士往“购物车”里增添了不少新衣服,与她刚省下了不少房贷利息有关。“我的房贷利率加点幅度从原先的加105个基点下调到减25个基点,利率从5.25%降到3.95%,每月利息能减少约970元。”张女士告诉记者,她买的第二套房在五环外,申请贷款时正赶上了利率高点。今年二套房房贷利率也能统一调降,这为她一年节省利息11000多元。

最近,像张女士这样负担有所减轻的人不少。10月末,绝大部分存量房贷利率已完成批量下调,存量房贷利率平均下降0.5个百分点左右,每年减少家庭利息支出1500元左右,惠及5000万户家庭。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示,还款压力减轻,借款人可支配收入增加,可用于满足更广泛的消

费需求。对个人、家庭来说,有助于缓解支出压力,增强消费信心;对个体工商户来说,可为经营提供更加充裕的现金流,节省下来的资金还可用于扩大经营规模。

随着我国利率水平持续走低,新增与存量房贷利率差持续扩大,引起普遍关注。9月24日,中国人民银行行长潘功胜宣布降低存量房贷利率,并指导市场利率定价自律机制发布倡议:各商业银行于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。随后,各银行及时跟进,发布操作细则,推动政策在10月底全面落实。

离开黑龙江绥化老家到哈尔滨打拼多年的于先生,在去年1月贷款120多万元购买了工作后的首套住房,在当地安家了。不过,近期他的父母身体状况欠佳,住院治疗费用加上每月6000多元的房贷支出,让于先生觉得生活压力陡增。

“房贷利率调降后,利率加点幅度从原先的加60个基点降到减30个基点,月供能减少600多元,这帮我减轻不少压力。”于先生说。

招联首席研究员董希淼认为,新

老房贷利率差大一直是借款人关注的焦点问题之一,高房贷负担也是不少家庭的一大压力来源。此次政策调整是对群众关切的积极回应,有助于提振市场信心。

记者还观察到,存量房贷利率下降后,个人预约提前还贷情况有所缓解。同时,购房者对买房后新老房贷利率差继续扩大的担忧有所减轻,有助于释放刚性购房需求。

一家国有大行工作人员告诉记者,相较政策出台前的9月中旬,10月以来该行个人按揭提前还款日均申请量减少了20%。另外,记者从中国人民银行了解到,10月份个人住房贷款规模企稳,明显好于前9个月月均减少690亿元的水平,也好于前两年同期水平。

在此背景下,进入11月,北京、上海等一线城市楼市交易持续活跃,新房、二手房带看量和成交量明显上升。上海链家提供的数据显示,11月10日,上海的新房成交量较上月同期增长23.4%,二手房成交量较上月同期增长8.9%。

近两个月,招商蛇口上海公司开发的多处楼盘销售较好。公司常务副总经理赵清宇表示,近期,包括批量调

整存量房贷利率在内的一揽子房地产金融举措加速落地,推动房地产市场止跌回稳,市场感受明显。

记者在上海走访多个新盘发现,新房认购热情仍在升温。11月1日开启认购的浦东新区前滩公馆二期,148套房源累计认购近600组、认购率达400%。

一位等待17日开盘摇号的购房者告诉记者,存量房贷利率下调让她不再担心“先出手会吃亏”。她告诉记者:“原来担心新老房贷利率相差较大,一期时一直在观望。存量房贷利率批量下调后,还能通过新机制动态调整,让我吃了一颗‘定心丸’,所以果断出手认购二期。”

自11月1日起,存量房贷利率迎

来动态调整机制:当新老房贷利率偏离到一定程度时,借款人可与银行自主协商,变更加点幅度,并可协商约定重定价周期。

中国人民银行首席经济学家温彬表示,完善房贷定价机制,从制度层面进一步推动解决新老房贷利率差大问题,有助于减轻居民利息负担,促进房地产市场合理竞争,将对房地产市场健康发展产生积极影响。

(新华社北京11月13日电)

## 多项税收政策调整 促进房地产市场平稳健康发展

新华社北京11月13日电(记者 申铨 王雨箫) 加大住房交易环节契税优惠力度,降低土地增值税预征率下限……多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策13日对外公布。

当日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布相关公告,明确了上述安排。

具体来看,契税方面,将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米,并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策,即调整后,在全国范围内,对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房,只要面积不超过140平方米的,统一按1%的税率缴纳契税。土地增值税方面,将各地区土地增值税预征率下限

统一降低0.5个百分点。各地可以根据本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

同时,三部门有关负责人介绍,明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策,降低二手房交易成本,保持房地产企业税负稳定。

增值税方面,在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后,对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税,原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。土地增值税方面,取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅,继续实施免征土地增值税优惠政策。

记者了解到,为确保纳税人及时享受税收优惠政策红利,税务部门将会同有关部门采取一系列措施,持续优化纳税服务,提升纳税人的满意度和获得感。

## 农业农村部门将持续抓好 帮扶产业发展和项目资产管理

据新华社贵阳11月13日电(记者 郁琼源) 记者从农业农村部13日在贵州省黔东南州召开的帮扶产业发展暨项目资产管理工作会议上了解到,农业农村部将会同有关部门持续推动帮扶产业高质量发展,提升帮扶项目资产管理水平,巩固拓展脱贫攻坚成果。

农业农村部明确,要在帮扶产业全产业链开发上下功夫,选准特色产业,加快补上加工、流通等短板弱项,大力发展电商直播、农文旅融合等新兴产业。夯实帮扶产业发展基础,用好东西部协作、定点帮扶、“万企兴万村”等力量,围绕产业发展急需加快提升设施装备,落实保障帮扶产业用地政策,加强技术和人才支撑。进一步健全激励约束机制,引导帮扶产业运营主体与农户建立稳定的利益联结关系,建立帮扶产业有效风险防控

机制,加强信贷支持和保险保障,推动帮扶产业成为促进县域经济发展、带动群众就业增收的惠农富民产业。

同时,农业农村部要求各地结合实际探索创新,持续加强帮扶项目资产规范管理。要进一步摸清底数,全面掌握帮扶项目资产运行情况,强化资产确权移交和台账管理,实行资金、项目、资产一体化管理,严把项目入库审核和竣工验收关口,完善全周期管理的工作机制。加强经营性资产运营管理和公益性资产长效管护,依法依规进行资产处置,加强资产收益分配管理,确保分到村集体、用在群众身上。切实强化中央财办衔接推进乡村振兴补助资金链条监管,加强资金使用方向,紧盯关键环节排查风险隐患,从严整治挤占挪用、骗取套取等问题,确保资金安全高效使用。

## 4S店现关停潮,消费者权益谁来保障?

○新华社记者 高亢 郭宇靖 黄兴

“品牌授权已取消”“公司当前暂停营业”“已提出退网申请”……近期,部分传统车企4S店停业或闭店的消息引发关注。“新华视点”记者在多地展开调查。

### 多家4S店闭店停业 消费者权益受损

近日,宝马全球首家5S店北京星德宝汽车销售服务有限公司闭店停业。

记者日前来到这家位于北京东五环的门店,紧闭的大门外张贴着通知。通知显示,公司目前面临严重资金压力,宝马品牌授权已于2024年10月20日终止,目前公司暂停新车及售后相关业务。

记者在北京汇京柯曼凯迪拉克4S店看到,一楼展厅内已被腾空,经询问隔壁其他品牌4S店工作人员,得知“已倒闭一段时间”。该店大门上贴有通知,称因经营不善,正式于9月30日闭店。

记者在重庆了解到,当地也出现多家4S店关停的情况。汽车经销商集团广汇汽车在重庆的多家4S店中,已有至少3家关停。凯迪拉克在重庆的多家4S店也已关停。

位于重庆两江新区汽博片区的雪佛兰4S店于9月关闭。记者在现场看到,该店贴出的公告显示,“公司经营困难,已向上汽通用厂家提出退网申请”。目前,这家4S店在重新装修,改设为比亚迪方程豹4S店,广告牌上提示“即将开业,敬请期待”。

多家4S店宣布闭店,部分消费者面临维权难问题。

一些门店信息通知不到位,消费者“一头雾水”。

“我从其他门店员工口中才知道购车的5S店闭店,门店没

有给我发短信,不知道具体哪家门店承接,我也没有时间去现场看。”广东深圳宝马车主刘女士表示,剩余13次的机油保养后续不知如何处理。

也有不少门店承诺会将消费者权益转移至其他门店。

星德宝公司一名工作人员表示,目前每天都有前来询问的客户,会登记保养套餐等权益信息。记者看到他手中的登记目录已有数百人的信息。这名工作人员表示,客户权益将会被转移至其他4S店。

重庆两江新区汽博片区的雪佛兰4S店公告显示,计划将现有客户权益转移至广汇汽车所属另一家销售别克车型的4S店,后续将由该店承接约定的权益内容。重庆丰田汽车销售有限公司总经理陈瑜告诉记者,不少车主的保养套餐直接从厂家处购买,不会出现“消费者权益没人管”的情况。

然而,即便被告知有承接门店,不少消费者也面临更换门店路途遥远、权益保障“打折”等问题。

广东东莞一名宝马车主告诉记者,承接门店有近30公里之遥,剩下的7次保养也从免费变成收费,承接门店表示可以打“五五折”,“转过去还不如去外面做保养”。

在江苏扬州凯迪拉克维权群中,不少车主也表示,原门店购买的“双保无忧”服务在承接门店面临“不通用”的问题。有车主担心承接门店同样有风险,主张退款维权,但一名奥迪车主告诉记者,投诉后得到的答复是,因剩余保养由承接门店提供,商家无法满足退费诉求。

### 缘何遭遇“寒潮”?

这些4S店究竟缘何闭店停业?

业内人士指出,随着新能源车渗透率越来越高,燃油车市场份额持续走低;尤其在渗透率较高的地方,传

统汽车品牌4S店压力更大。

陈瑜说,今年以来,所在门店总销量比去年同期下降20%以上,目前一个月仅有约70辆;叠加降价促销,导致整体利润较去年同期下降70%,已逼近亏损线。

“为求生存,我们已多方面降本,但店面租金、水电费等固定成本难以大幅下降,在人力成本方面,已减员10%。”陈瑜说,如果目前态势延续下去,明年势必面临亏损。

中国汽车流通协会发布的《2024年上半年全国汽车经销商生存状况调查报告》显示,为实现销量目标,汽车市场出现大幅度价格调整。2024年上半年,仅35.4%的汽车经销商实现盈利,半数以上的汽车经销商面临亏损。

有业内人士认为,部分车企返利政策复杂多变,对经销商的支持力度不足,也是导致经销商退网的重要因素。

安徽省汽车商会常务副会长蒋天赐说:“市场竞争激烈,部分处于衰退趋势的品牌车销售达不到厂家设定的目标,无法触发返利机制,拿不到补贴就无法弥补亏损。”

此外,商业模式的变化对经销商市场也带来不小影响。业内人士认为,新能源品牌直营与直播模式的快速发展,都对传统车经销商造成一定冲击。

“以前买车要专门跑到4S店去看,现在逛逛商场就能体验到各种新能源汽车。”安徽合肥市民汪磊告诉记者,有的汽车品牌在手机上下单就能提车。了解、体验、购车方式都在变,这些“变”对经销商市场影响颇深。

中国电动汽车百人会副理事长兼秘书长张永伟认为,随着新能源汽车时代来临,营销模式、消费者观念都在悄然改变,卖方市场向买方市场加速演变。未来5年,汽车产业将进入整合重组阶段。

## 向内发力 增进民生福祉

——上接1版 让三明财政不堪重负。2010年,三明市职工医保统筹基金亏空达1.43亿元,2011年亏空扩大到2.08亿元。一方面,医保基金长期收不抵支,财政无法兜底;另一方面,百姓看病贵、医生收入低等难题亟待解决,改革势在必行。

2012年,我市启动了实质性医改,成立了深化医药体制改革领导小组,将医改相关的15个重要部门凝聚起来,形成合力,实施一系列改革措施,并取得改革实效。次年,我市在全国率先把城镇职工医保、居民医保、新农合三类医保经办机构整合成市医疗保障基金管理中心,通过医保支付方式改革,构建多元复合型医保支付体系,减轻了患者医疗经济负担,极大提升了群众对医疗服务的满意度。

县域医共体是三明医改中重要的一项探索。2016年起,三明医改步入“以健康为中心”的新阶段,即组建县级总医院,担负起全县(市、区)居民健康的总职责。如今,我市持续推进

公立医院高质量发展,与中山大学附属第一医院、中国中医科学院广安门医院合作共建省级区域医疗中心,与上海瑞金医院合作共建全生命周期“六病共管”中心,推进瑞金医院专病诊疗技术平移落地三明。目前,全生命周期“六病共管”中心已顺利开诊,实现老区群众在家门口就能享受优质医疗服务。

数据显示,全市公立医院“医、药、检”的收入结构从改革前2011年的18.4:60.1:21.5优化为2023年的46.1:29.8:24.1。医生的平均年薪由改革前2011年的5.65万元增加到2023年的19.56万元。

“健康是1,其他是后面的0,没有1,再多的0也没有意义。”三明坚持以人民健康为中心的“大卫生、大健康”理念,把健康三明建设与深化医改相结合,持续深化“治已病”与“治未病”并重、医防协同的改革探索,积极构建有序就医格局,全面推进全民健康管理和建设。

2023年,我市一般公共预算教育经费为75.5亿元,比2022年增长2.44%。我市坚定不移实施教育优先

发展战略,把教育发展纳入重要议事日程,成立教育综合改革领导小组,在全市推行“六个一”教育工作领导小组,出台《三明市创新完善“十项机制”推进新时代教育综合改革行动方案》和10个具体实施办法,纪委监委将“教改”纳入专项监督工作,全力推动教育综合改革。

围绕如何扩大优质教育资源总量、加快区域教育优质均衡发展的问题,2017年,我市启动“总校制”办学改革,持续以体制机制创新为突破口,进一步激发办学活力,全面提升区域教育质量。

截至2024年6月,全市已组建116个总校,结对分校237所,受益学生32.16万人,占全市中小学生学习总数的75%,实现各县域、基础教育各学段和城乡间“三个全覆盖”,促进优质教育资源向乡村下沉。总校制办学改革的持续推进,整体推动了区域基础教育从基本均衡走向优质均衡,办学质量、社会满意度等显著提升。



## 天舟八号将于近日择机发射 船箭组合体转运至发射区

11月13日,天舟八号货运飞船与长征七号遥九运载火箭组合体垂直转运至发射区,将于近日择机发射。目前,文昌航天发射场设施设备状态良好。图为天舟八号货运飞船与长征七号遥九运载火箭组合体开始转运。(新华社发)