

自主协商、动态调整!

多家银行完善存量房贷利率定价机制细则

据新华社电 工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等多家银行10月31日发布公告,将从11月1日起完善存量个人住房贷款利率定价机制。借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率,重定价周期最短可调整为3个月。

根据多家银行公告,此次调整适用于浮动利率定价的商业性个人住房贷款,主要从加点幅度调整和

重定价周期调整两个方面进行优化完善。

目前,我国绝大部分房贷利率以LPR为定价基准加点形成。在加点幅度调整方面,多家银行公告显示,当借款人的房贷利率加点幅度与最新的全国新发放房贷利率平均加点幅度相比,偏离高于30个基点时,可向银行提出调整申请。重新约定的加点幅度不低于最新的全国新发放房贷利率平均加点幅度加30个基

点,且不低于所在城市目前执行的新发放房贷利率加点下限(如有)。

当日,中国人民银行还公布了第三季度全国新发放房贷平均利率,供商业银行和借款人参考。数据显示,第三季度全国新发放个人房贷加权平均利率为3.33%。

专家表示,10月底,绝大多数借款人的加点幅度已批量调整为减30个基点,预计第四季度绝大多数借款人无需调整加点幅度。

在重定价周期调整方面,借款人可以申请按3个月、6个月或12个月重定价,但多数银行规定同一笔贷款存续期内客户仅可申请调整1次。

多家银行还公布了调整渠道,自11月1日起,浮动利率房贷客户可通过手机银行、贷款经办行等提出调整申请。

此外,固定利率或采用基准利率定价的个人住房贷款,如需申请变更借款合同定价条款约定,要先

转换为以LPR为定价基准的浮动利率贷款。

为更好发挥市场机制作用,维护借贷双方合法权益,中国人民银行9月29日发布公告,明确完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。根据公告,存量房贷利率与全国新发放房贷利率偏离达到一定幅度时,借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率,并协商约定重定价周期。

最低首付款比例为15% 支持住房“以旧换新”
陕西21条措施推动房地产市场高质量发展

10月31日,记者获悉,省住房和城乡建设厅、省财政厅、省自然资源厅、省国资委、中国人民银行陕西省分行、国家金融监督管理总局陕西监管局、国家税务总局陕西省税务局七部门近日联合印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,六个方面21条措施,促进房地产市场止跌回稳,加快构建房地产发展新模式,推动房地产市场高质量发展。

进一步用好城市调控自主权

取消调减商品住房限制政策。支持各城市因城施策取消住房限购、限售、限价等方面的限制性措施,已取消的要全面落实到位,未取消的要抓紧评估,应调尽调、应取消尽取消。取消普通住宅和非普通住宅标准。

因城施策出台增量政策。鼓励

各城市充分发挥资源优势,统筹考虑教育配套、基础设施建设以及产业发展的拉动作用,进一步研究出台促进房地产市场止跌回稳的增量政策,将商品房去化周期控制在合理区间。

优化调整住房公积金政策。支持缴存人提取公积金支付房租和购

买保障性住房,使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的,最低首付款比例为15%,提取与贷款金额累计不超过所购住房总价。对多子女家庭,有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。

加大人才购房补贴力度。

严格控制增量供应

加强商品住宅用地供应管理。各地要统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排,科学编制、及时公开年度住宅用地供应计划。商品住宅去化周期超过36个月的市,暂停新增商品住宅用地出让,同时下大力气盘活存量,直至

去化周期降至36个月以下;商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的市,按照“盘活多少、供应多少”的原则,根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

优化存量供给

积极盘活闲置存量房地产用地。各地严格按照自然资源部和国家发展改革委关于妥善处置闲置存量土地的若干政策措施的通知要求,依法依规处置各类闲置存量房地产用地。鼓励各地使用专项债资金收购房企闲置存量土地。对已收回收购的闲置存量住宅用地,在符合详细规划的前提下优化规划条件、改善基础设施和公共服务设施,建设高品质“好房子”。

优化审批流程和审批时限。

鼓励各地试点“红蓝章”审批制度,实现提前办、容缺办、同步办,进一步缩短业务审批时限。推进工程建设项目“多测合一”,探索测绘成果汇交和互认机制,优化测绘成果资料提交、利用、共享流程,精简验收流程,减少重复测量和重复收费。

积极探索开展现房销售。鼓励各地积极推进现房销售,探索现房销售支持政策,有条件的市(区)可在土地出让环节规定现房销售条件,开展现房销售试点。

加大金融支持力度

加快落实金融支持政策。加快推动降低存量房贷利率、优化房贷最低首付款比例等金融支持政策落地见效,支持居民合理住房需求。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住

房,银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。

加大“白名单”项目融资支持力度。充分发挥城市房地产融资协调机制作用,督促指导银行机构进一步优化信贷审批和放款流程,提高效率,加快修复问题项目,促其尽快达到“白名单”标准,

切实做到合规项目应进尽进、应贷尽贷。进一步推动“白名单”扩围,将所有符合条件的在建已售商品房项目纳入支持范围,保障项目建设资金需求,力促房地产企业按期保质交房。

鼓励收购已建成存量商品房用作保障性住房、回迁安置房。

促进房地产市场交易

支持住房“以旧换新”。支持各地积极探索实施商品房“以旧换新”“以小换大”“卖旧买新”,组织房地产企业、房地产经纪机构、银行机构积极参与联动,优化路径,促进“旧房优先卖、新房优惠买”,实现交易达成。出售自有住房并在现住房出售后一定期限内在市

场重新购买住房的纳税人,符合政策规定条件的,可按规定对其出售现住房缴纳的个人所得税予以退税或减税优惠。

积极试行房票安置。在推动城中村改造、城市更新过程中涉及对被征迁居民进行安置的,优先采用房票安置。被征收人购

买存量商品房的,可用房票抵付购房款,不足部分由被征收人自行支付。

大力开展促销、团购活动。鼓励各地持续开展房展会、家装焕新等住房联动促销活动,引导房地产企业、装修装饰公司等线上线下营销让利,降低居民购房成本。

推动高质量发展

完善“人房地钱”要素联动机制。统筹考虑人口、住房、土地、金融等多方面因素,按年度编制住房发展计划,科学谋划编制城市“十五五”住房发展规划,推动“人房地钱”有机联动,逐步实现“以需定房”“供需平衡”的良性发展。

加快“好房子”建设。以“绿色、低碳、智能、安全”为核心指标,引导激励“好房子”“好小区”“好社区”建设。支持鼓励房地产开发企业开发建设立体生态住宅建筑、绿色智能建筑等高品质住宅项目。

本报记者 王嘉

巨头联手

伊利顺丰共创乳业供应链新生态

乳业巨头与综合物流服务业巨头联手了!10月25日,伊利集团与顺丰集团在深圳签署战略合作框架协议,双方将围绕乳制品供应链优化、物流效率提升等领域开展深度合作、赋能共进,打造更高效、更智能、更绿色的乳业供应链体系,为消费者提供更加优质的产品与服务。

伊利集团作为全球乳业五强,亚洲乳业第一,是中国规模最大、产品品类最全的乳制品企业之一。伊利持续多年稳居乳品市场占有率第一。在全国范围内,伊利共有500万个销售网点。通过这些销售网点,每天有1亿多份伊利产品到达消费者手中。

顺丰集团则是综合物流服务业巨头,依托其遍布全国的物流

网络和技术优势,正实施从产品向行业及场景解决方案转型,拓展更多增长空间。

此次伊利集团与顺丰集团达成战略合作,将充分发挥双方在技术、市场、物流、数字化和品牌等方面的优势,围绕乳制品供应链优化、物流效率提升、市场拓展、科技创新、品牌建设等多方面进行全面合作,为消费者带来更

加优质的购物体验。

伊利集团与顺丰集团签署战略合作协议,共同构建乳业供应链新生态,对于行业发展具有重要意义。展望未来,伊利集团将继续坚持“以消费者为中心”,在创新、数字化、供应链等领域不断拓展合作空间,共同推动乳制品行业供应链升级,打造更高品质的产品和服务,让世界共享健康。 唐朝

