

# 房贷政策有了新变化,你关心的问题都在这里

□新华社记者 李延霞 吴雨

这两天,房贷利率、首付比例变化的消息牵动购房者的心。根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的通知,政策主要涉及降低存量首套房贷利率、调整二套房贷利率、调整首付比例等。记者梳理了具体的调整细节,看看有没有你关心的问题。

## 问题一:降低房贷利率,我能申请吗?包含住房公积金贷款吗?

答:根据通知,符合条件的存量首套房贷款是指,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。

也就是说,如果你是政策发布(8月31日)前贷的款,不管贷款是否已经发放了,只要你跟银行签了贷款合同,又符合首套住房的标准,那就可以去申请降低利率。值得注意的是,住房公积金贷款目前不在调整范围内。

不过,如果你当时签订的贷款利率已经很低了,就不一定有下调的空间。

据估算,全国有近1亿个首套房存

量贷款合同,而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。

## 问题二:我怎么申请降低存量首套房贷利率?

答:根据通知,对于符合条件的存量住房贷款,借款人申请降低利率有两种途径,一是以“新”换“旧”,向银行申请“新贷款”置换“旧房贷”,二是跟银行协商变更原来的利率水平。具体选取哪种方式,可以结合自身情况和银行协商。

值得注意的是,如果选取第一种方式,新发放贷款只能用于偿还“旧房贷”,不能挪作他用。

时间上看,如果你符合条件,那么从2023年9月25日起,就可以向之前贷款的银行提出申请了。现在,银行正在进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作。到时候怎么申请还有待各银行进一步明确。

## 问题三:降低存量首套房贷利率,能省多少钱?

答:对不少房贷利率处于高位的购房者来说,降低存量房贷利率、减少利息支出,可以说是期盼已久。

根据测算,本次存量首套房贷利率调整,平均降幅大约为0.8个百分点。以100万元、25年期、原利率5.1%

的存量房贷为例,假设协商后房贷利率降至4.3%,每年可节约利息支出超5000元。

但具体每笔贷款的调整幅度有多大,还要根据实际情况来看。根据通知,具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套房贷利率政策下限。

这就是说,对借款人而言,具体能享受到多大幅度的调降,要看办理贷款时当地的首套房贷利率下限,以及与银行的协商情况。

## 问题四:我要买二套房,贷款利率能降多少?

答:对于要买二套房的购房者来说,此次房贷政策调整的一大利好就是二套房贷款利率下限从过去LPR“加60个基点”变为“加20个基点”,一次性降低40个基点,力度可是不小。

假设按8月份最新5年期以上LPR计算,以LPR加60个基点申请贷款,二套房贷款利率达到4.8%,调整为加20个基点后,贷款利率则降至4.4%。以200万元、20年期、等额本息的商贷为例,调整后借款人可节约利息支出超10万元,月供将减少400多元。

过去一段时间,不少住房信贷政策调整集中在满足居民刚性住房消费

需求,降低二套房贷款利率政策下限,有助于更好地支持居民改善性住房消费需求。

## 问题五:统一首付款比例下限,我的首付款能降多少?

答:根据通知,不再区分实施“限购”和“非限购”城市,统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限:首套房不低于20%,二套房不低于30%。

这个政策对“非限购”城市的购房者来说可能意义不大,因为很多地方已经在按这个水平执行。但在“限购”城市,首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别是30%和40%,在实际执行中很多地方二套房首付比例要求高于40%,甚至达到60%至80%。

这次调整后,“限购”城市的购房者将从中受益。以一套总价500万元的二套房为例,首付60%,需要300万元;如果首付比例降到30%,首付款就能减少150万元。

降低首付比例下限,有利于降低居民首付负担,增强购房能力和意愿。不过,政策规定的只是一个下限,各地如何确定首付比例,尤其是一些重点城市的首付比例能否下调、下调幅度有多大,还得各地根据当地房地产市场形势和调控需求来定。

新华社北京9月1日电

# 限制商品过度包装新国标9月实施

——市场监管总局解读标准实施有关问题

□新华社记者 赵文君

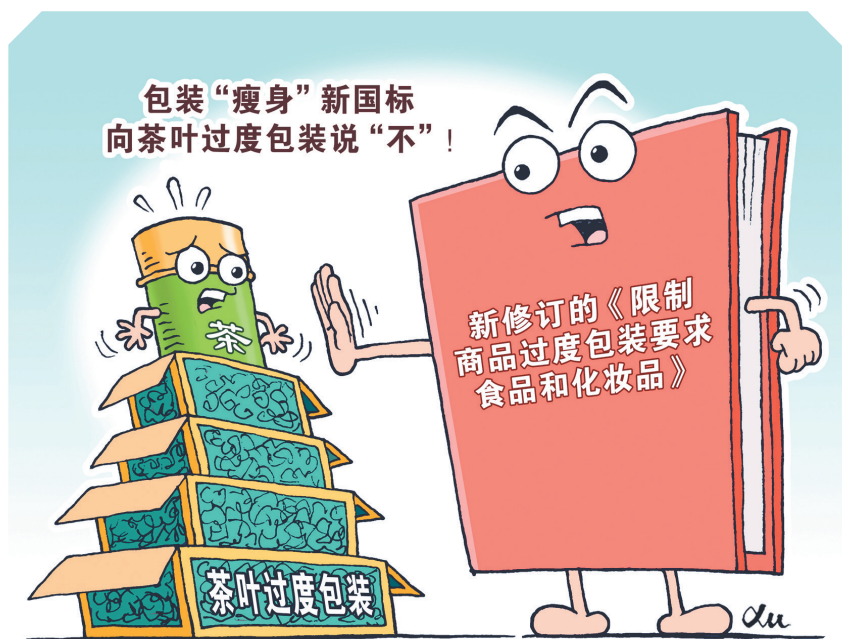
临近中秋节,月饼过度包装再度成为公众关注话题。《限制商品过度包装要求 食品和化妆品》(GB 23350—2021)国家标准于2023年9月1日起实施,对限制食品和化妆品过度包装提出明确要求。其中,限制月饼过度包装,在该标准第1号修改单中有明确规定并已于2022年8月15日实施。针对社会各方对标准实施中遇到的有关问题,市场监管总局(国家标准委)有关负责人进行了解读。

## ◆明确月饼等商品混装相关要求

市场上的月饼、茶叶等与其他商品特别是高价商品混装,一直饱受诟病。第1号修改单明确,“月饼不应与其他产品混装”,其他产品指除用于保护月饼的食品用脱氧剂、冰袋之外的所有产品。因此,月饼包装中不能放红酒、茶叶、刀具等,但食品用脱氧剂、冰袋属于保护商品的必要产品,可根据需要放入。

第1号修改单明确,“粽子不应与超过其价格的产品混装”,指粽子与其他产品混装时,粽子总价格应高于其他混装产品总价格;若混装产品是粽子生产企业自产则根据生产成本确定其价格,若混装产品是外购则根据采购合同确定其价格。

新国标明确,包装内的食品与非食品类产品,或者化妆品与非化妆品



▲说“不”! 新华社发 徐骏 作

类产品不能组合成综合商品。例如,粽子、绿豆糕等组合成的商品属于综合商品,但茶叶和茶具组合成的商品不属于综合商品。

## ◆层数太多、空隙太大、成本太高都属于过度包装

市场监管总局对月饼过度包装问题开展国家监督抽查发现,主要问题是包装空隙率不合格。新国标严格限定了包装层数要求,食品中的粮食及其加工品不应超过3层包装,其他食品

和化妆品不应超过4层包装。

据介绍,新国标简化了商品过度包装的判定方法,消费者通过“一看、二问、三算”,就能简单判断商品是否属于过度包装。“一看”,就是要看商品的外包装是否为豪华包装,包装材料是否属于昂贵的材质;“二问”,就是在不拆开包装的情况下,问清包装层数,判断粮食及其加工品的包装是否超过了3层,其他类食品及化妆品包装是否超过了4层;“三算”,就是要测量或估算外包装的体积,并与允许的最大外包装体积进行对比,看是否超标。以上

3个方面,只要一个不符合要求,就可以初步判定为不符合标准要求。新国标在包装层数计算方面,明确网兜、抽屉式包装等算作一层,固定食品的半托、袋泡茶的内膜袋等不算一层。在包装空隙率计算方面,进一步明确包装的提手、扣件、绑绳等计入包装体积;茶叶一般不属于充气包装产品,必要空间系数(k值)不能放大两倍。

## ◆切实推动新国标落地实施

包装成本过大也属于过度包装。根据第1号修改单,销售价格100元以上的月饼,包装成本占销售价格的比例不得超过15%。包装材料不得使用贵金属、红木等贵重材料。

据介绍,新国标已于2021年发布,为企业和市场设置了两年过渡期。在此期间,市场监管总局免费公开标准全文,系统开展标准宣贯培训,加大监督执法力度,督促食品化妆品生产企业尽快启动对标达标诊断和产品包装合规设计。我国标准化法明确规定,不符合强制性标准的产品、服务,不得生产、销售、进口或提供。自今年9月起,在经过两年的过渡期后,市场上不允许再生产和销售不符合新标准的食品和化妆品。

此外,新国标规范了31类食品、16类化妆品的包装要求,新国标适用于在我国境内生产、销售和进口的所有食品(含散装食品)和化妆品的销售包装,对于出口至国外的食品和化妆品、运输包装,以及出厂时价格为零且标识“赠品或非卖品”字样的产品都不适用。

新华社北京9月1日电