

部分地区个人住房商贷利率进入“2时代”——

## 商贷利率下调，公积金吸引力还有多大？

房贷利率再迎下调。近期，国内多地多家银行宣布下调个人住房商业贷款利率。在江苏苏州、广东佛山，部分银行推出的首套房贷利率降至3.05%；在云南玉溪，首套房及二套房贷利率进入“2时代”，降至2.95%。

房贷利率下调对购房者是一大利好，而当商业贷款利率持续下调并接近公积金贷款利率时，购房者也面临新的选择。公积金贷款是否还具有吸引力？如何继续发挥住房公积金的保障优势？

多地多家银行宣布下调房贷利率  
你的房贷利率是多少？

“我前不久刚买了首套房，用了组合贷的形式，公积金贷款65万元，商贷15万元，利率分别为2.85%和3.25%。”家住河南郑州的刘勇智说，从去年开始看房以来，当地房贷利率一直保持下调趋势。在对比多家银行贷款方案后，他最终敲定了目前的贷款方式。“现在算是近期的利率低位，购房负担减轻了不少。”他说。

类似的情况不仅发生在郑州。来自江苏苏州的钟毅最近正在咨询购房贷款事宜，他告诉记者，自己咨询了当地多家银行，其中多数表示目前首套房贷利率为3.05%，部分银行还可以申请2.95%的首套房贷利率。“2.95%的房贷利率对于征信和债务情况要求相对严格，银行的说法是‘收入能够两倍覆盖负债’就可以申请，放款周期在1周左右。”钟毅说。

进入6月以来，国内多地多家银行纷纷调整房贷利率下限。7月，中国人民银行将1年期和5年期以上贷款市场报价利率(LPR)均下调10个基点，分别达到3.35%、3.85%。LPR下调后，多

地房贷利率随之调整，在广东广州和佛山、江苏南京和苏州以及云南玉溪等地，部分银行推出“2”开头的个人住房商业贷款利率，刷新近期房贷利率下限。

银行为何纷纷下调房贷利率？广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，近期房贷利率下行受多重因素推动。“一方面有银行间对房贷份额的‘抢’，通过降利率的手段吸引购房者贷款。另一方面，近期部分银行存款利率有所下调，跟按揭贷款利率呈倒挂趋势，这推动了银行继续下调房贷利率。此外，今年以来LPR经历了两次下调，也拉动了银行房贷利率随之调整。”李宇嘉说。

“房贷利率通常随LPR变动而变动，最近房贷利率再下调是市场利率下调而造成的。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说，房贷政策是房地产调控手段之一，在楼市相对低迷的情况下，下调房贷利率有利于减轻购房者负担，促进刚需和改善性住房需求入市，对于稳定楼市有一定积极作用。



商贷和公积金贷款利率接近，影响购房者决策

申请商业贷款、住房公积金贷款是目前购房者借贷的主要方式。过去，不少购房者在申请贷款时会选择“个人住房商业贷款+住房公积金贷款”的组合贷方式。其中，公积金贷款因其利率低、普惠性强等特点，受到许多购房者欢迎。

家住北京市海淀区的郭欣文2021年买了一套40多平方米的一居室，“我当时工作两年，公积金余额不多，能申请的贷款额度有限，最后选择的是组合贷的形式。”她说，“我身边已经买房且是首套房的朋友几乎都选择组合贷，而且都是先把公积金贷款额度‘拉满’，再申请商业贷款。毕竟公积金贷款主打普惠，每个月也能直接用一部分公积金还贷，对于刚毕业不久、积蓄不多的购房者来说更加友好。”

还有些符合条件的购房者选择了纯公积金贷款。

“我是两年前的婚房，全部用公积金贷款，当时贷款利率不到3%。”来自天津的苏然是一名教师，她告诉记者：“我的房子面积不算大，两室一厅，当时需要贷款72万元，刚好我的公积金额度有80

万，能够全覆盖。公积金贷款额度高、利率低，对于购房者来说很实惠，在商贷利率比较高的情况下，我想不少购房者都会尽量选择多用公积金贷款。”

不过，由于申请公积金贷款通常会受连续缴存时间、账户余额、贷款记录等条件限制，对于名下已有房产的购房者而言，如果想再购置房产，往往只能选择利率相对较高的商业贷款。

“今年7月我买了第三套房，走的是纯商贷，利率差不多3.5%。”张成是一家创业公司的老板，据他介绍，选择纯商贷是因为上一套房的公积金贷款没还完，只能申请商业贷款。“最近听说商贷利率下调了，对于第三套房来说，3.5%左右的利率挺划算。对于购买首套房的年轻朋友，在公积金贷款利率原就较低的情况下，进一步降低商贷利率更是利好。”

今年5月，中国人民银行宣布下调个人住房商业贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房商业贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年

以上第二套个人住房商业贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。近期，各地又纷纷下调商贷利率，在部分房贷利率进入“2时代”的地区，商贷利率和公积金贷款利率差距越来越小。在商业贷款利率逼近公积金贷款利率的情况下，公积金贷款的吸引力是否会降低？居民缴存意愿是否会受影响？

“如果商贷利率明显低于公积金贷款利率，我当然会选择前者，但是会考虑从公积金账户里取钱来还商贷，这样既能享受较低的贷款利率，又能发挥公积金的普惠优势。对我来说，并不会因为商贷利率降了就‘抛弃’公积金。”苏然说。

今年56岁的李花是一名国有企业会计，在她看来，商贷利率接近于公积金贷款利率可能会吸引一部分购房者选择商业贷款，但并不会对其持续缴存公积金的决策造成影响。“即便公积金贷款利率优势不如以前突出，但是公积金作为一种保障性资金，相当于一笔笔积蓄，不管是租房还是买房都能提出来使用，是利于居民的。”李花说。

新华社发

优化公积金贷款政策  
以发挥其保障优势

从目前走势看，商贷利率逼近公积金贷款利率，或许会在一定程度上削弱公积金贷款的利率优势。那么，公积金贷款该如何更好地发挥其保障作用？

“商贷利率的下调空间主要由LPR变动情况来确定，未来商贷利率还有下降可能，客观地说，会在一定程度上导致公积金贷款的吸引力降低。”赵秀池认为，下一步可以考虑随之调整公积金贷款利率，或进一步放宽公积金提取和使用门槛，为购房者创造便利。

李宇嘉认为，在公积金贷款低利率优势不再明显的情况下，适度下调公积金贷款利率，拉大二者利差，或是维持公积金贷款吸引力的手段之一。“推出住房公积金贷款的目的不是赚钱，而是利好购房者，要继续发挥其保障优势就应顺势而动，突出其普惠性。与此同时，应该进一步优化公积金业务管理模式，提高公积金贷款效率并保障公积金管理机构合理的利润水平，未来还要积极扩大公积金缴存范围，让更多购房者、租房者都能从中获益。”李宇嘉说。

业内人士指出，在当前低利率环境下，纯商贷或选择更大比例的商业贷款对于购房者而言更划算。但从长期看，房贷期限通常长达20至30年，未来的利率走势较难评估，如果房贷利率走向上升通道，商业贷款利率可能浮动走高，调整频次也较高，购房者或许“没那么省心”。在此情况下，更加稳定、调整较慢、利率长期较低的住房公积金更能凸显其优势。

“公积金贷款和商业贷款二者是互为补充的，目的都是帮助购房人顺利购房。住房公积金不仅利率低、贷款期限长，其贷款成数即贷款额度占房屋总价的比例通常较高，一直以来都较受购房者欢迎。因此，即便短期内二者受利率浮动影响，购房者可能会做出不同以往的贷款决策，但两种贷款模式的定位和各自优势依然明显。”赵秀池建议，相关部门可考虑将公积金贷款成数与住房性质挂钩，尤其对政策性住房给予照顾，降低政策性住房贷款的首付比例并提高贷款额度，以此进一步发挥住房公积金的保障作用。

据人民日报海外版

## 时事·社会

责任编辑、美术编辑：刘珠昱

闯红灯致电动车驾驶员摔倒后被轧身亡  
行人因交通肇事罪获刑两年半

周某闯红灯过马路，碰撞到骑行电动车的林某致其摔倒，进而被轿车碾压。周某见状逃离现场，林某于当日抢救无效死亡。

9月4日，记者从上海市普陀区人民法院(以下简称上海普陀法院)获悉，近期，该院审理了这起交通肇事案件。

2024年5月某早上7时许，周某在上海市普陀区武威路、红棉路口东侧人行横道，闯红灯穿过马路约5米处时，骑着电动自行车的林某刚好经过，发生碰撞后，林某连人带车摔倒在双向机动车道上。

此时，恰逢对面路口机动车道变绿灯放行，刘某驾驶的小客车起步躲闪不及，导致林某遭车辆碾压受伤，周某见状逃离现场。后电动车主林某经抢救无效于当日死亡。

当天，周某在接到警方电话通知后自行至公安机关接受调查，并如实供述了案发经过。经道路交通事故认定书认定，周某在人行横道内闯红灯通行，负主要责任；林某驾驶电动自行车在道路上超速行驶，负次要责任；刘某在绿灯时驾驶小客车正常通行，在本起事故中无需承担责任。

据澎湃新闻

法院经审理认为，周某犯交通肇事罪的事实清楚，证据充分，且周某在事发后迅速离开现场，属于交通肇事后逃逸，系法定加重处罚情节。其主动到案后如实供述，系自首，可以依法从轻处罚，遂以交通肇事罪判处周某有期徒刑二年六个月。

上海普陀法院刑事审判庭法官薛依斯表示，交通肇事罪是指违反交通运输管理法规，因而发生重大事故，致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的，依法被追究刑事责任的行为。刑法中并未对交通肇事罪的犯罪主体作出限制，也就是说，无论是机动车车主、非机动车车主抑或是行人，如若因不遵守交通规则而导致发生交通事故，都可能成为交通肇事罪的主体。

薛依斯介绍，虽然在大多数人的认知中，行人属于交通参与者中的弱势群体，但弱势并不意味着可以做出闯红灯等违反交通规则的行为，如因违反交通规则而造成严重后果，同样可能需要承担民事责任，甚至受到行政乃至刑事处罚。

据澎湃新闻

## 白天下架 夜间上架

——起底网购低价电视机骗局

## 新华调查

新华社兰州9月4日电

白天下架，夜间重新上架，售价比官方旗舰店低30%……一些网购平台上，部分电视机售价远低于官方价格，消费者购买后发现故障频频。

近期，甘肃省兰州市公安局安宁分局破获一起特大生产销售假冒品牌电视机案，揭开了低价“品牌”电视机的骗局，一个分工明确、假借涉及全国20多个省份、涉案资金高达5000余万元的家族式犯罪团伙浮出水面。

花小钱买大牌  
网购电视机存骗局

今年5月，兰州市民王先生在网购平台花费3000多元购买了一台65寸的品牌电视机，比官方价格低1000多元。他本以为捡了“便宜”，收货后却发现产品包装箱上没有商标，品牌名称用马克笔潦草涂写，生产厂家、条形码等正规标识信息缺失，画质也不清晰。

警方介绍，5月以来接到多起群众报警，均称在网购平台购买的电视机存在频闪、高亮、宕机、断电等质量问题，故障无法彻底解决，多次协调未果。

办案民警对比发现，涉事产品除机身正面标识外，外包装、说明书、保修卡上均没有相关品牌商标或联系方式。品牌售后人员也曾上门维修，但始终无法彻底解决故障。“这些电视机的部分配件和组合与我们品牌的同类产品有所不同”。

经鉴定，涉事电视机系假冒伪劣产品且存在共性特征：均打着品牌电视机的旗号，涉及创维、索尼、海信等品牌；均在网购平台售卖，店铺名称带有“工厂店”“直销”“特卖”等字眼。通过梳理涉事电视机销售网店数量和销量，警方怀疑有不法分子通过网购平台，有组织地大规模制假售假、牟取暴利。

6月，兰州市公安局安宁分局成立专案组对该案立案侦查。

民警发现，涉案网店的账户资金经层层流转后流向安徽籍男子张某。通过分析张某的账户，专案组共挖出了17家销售假冒伪劣电视机的可疑网店。

经过两个多月的线索跟踪和证据固定，警方最终抓获张某等犯罪嫌疑人14人，捣毁位于南方某地的假冒注册商标制假窝点1处，查封关停17家涉案售假网店，查实已销往全国各地的假冒伪劣电视机订单信息2.2万余条，查明涉案资金5000余万元。

“躲”平台筛查  
白天下架夜间上架

经专案组查明，自2023年起，张某纠集老家的十余名亲戚朋友组成犯罪团伙，以公司化运营模式生产销售假冒品牌电视机。张某为团伙头目，下设核心运维、贴牌组装、线上销售、资金洗转四个团队，彼此间分工明确、无缝衔接。

“犯罪分子以‘蚂蚁搬家’的方式购置电视机用零配件。”兰州市公安局安宁分局治安大队民警胡再兴说，这些零配件购自网络平台、二手回收店等渠道，做工粗糙，质量参差不齐。

据介绍，线上销售团队将多家网店的订单信息汇总至贴牌组装团队，由其“贴标装配”成“品牌”电视机，再用U盘载入相关品牌的开机画面，发给甘肃、北京、上海、河北等20多个省份的消费者。这些假冒品牌电视机的网上售价比官方旗舰店售价低30%，以此吸引消费者。

专案组查处违法组装电视机的车间时发现，库房内堆积着大量电视机外壳、主板和白板显示屏，还有很多品牌透明贴纸，以及部分准备发出和退回的假冒品牌电视机。

记者注意到，与正规产品相比，假冒伪劣电视机的品牌名称中间有字母或空格，具有迷惑性，该团伙正是以这种方式规避平台关键词监测。而且为躲避平台人工筛查，不被发现售假行为，相关商品白天下架，夜间又重新上架。

“网店还贴出伪造的品牌授权证书，也有售前售后客服，承诺‘三包’，话术完备。”胡再兴说，一些店铺的销

售额很高，经调查存在平台刷单情况，犯罪团伙通过非法虚增销量数据和好评，引诱消费者上钩。

兰州市公安局安宁分局治安大队大队长付宇说，当消费者质疑或投诉时，该团伙会声称“网络版”和“线下版”价格不同，所以质量不同，并视情况返现金、退换货。许多消费者出于价格低廉、退换麻烦等考虑，不再深究或接受“协商方案”。

暴露监管漏洞  
多方联合加强打击

电视机属于需要强制性认证产品，未获得3C认证的一律不得进口、出厂销售和经营服务场所使用。受访人士表示，自行组装的电视机没有经过质检和认证，防触电、防辐射等缺失，可能发生自燃，存在一定安全隐患。

质量检测部门对假冒品牌电视机进行抽样检测，结果显示屏幕的辐射值超出国家强制标准2倍。

多位医生表示，辐射值超标会影响睡眠质量，导致精神不振、身体疲劳。“长期遭受辐射，将对人体神经系统造成影响，导致头痛、记忆力减退，对儿童和孕妇影响更严重。”

“生产销售假冒品牌电视机，不仅损害消费者权益，也侵犯知识产权，破坏品牌企业和网购平台的口碑和形象。”甘肃君谕律师事务所律师吴君说。

付宇说，此类假冒伪劣产品通过跨区域组装，在网购平台销售，隐蔽性较强，公安、市场监管部门和网购平台、品牌厂商应形成合力，协作联动，加大打击力度，压缩假冒伪劣商品的生存空间。

吴君等人认为，网购平台应持续优化品牌和商品类别的关键词检索算法，完善相关筛查监测机制，严格审核入驻商家资质，平台在售商品，定期披露和公示售假店铺和假冒伪劣产品，畅通消费者反馈渠道。

民警呼吁，广大消费者网购时应仔细查看店铺名称、商品信息，收到货后可向品牌方的官方客服验证所购产品序列号；如遇到侵犯自己合法权益的行为，及时收集好相关证据，主动维权。

## 新华网评

近日，记者调查发现，在网络社交平台上，“人肉开盒”情况时有发生，其中还有不少未成年人的身影。

“人肉开盒”，是指通过非法手段进行网络搜索、挖掘、搜集个人隐私信息，并在网上公布，引导网民对被“开盒”者进行网暴，往往给受害者造成巨大精神压力和伤害。

尤其令人痛心的是，部分未成年人也参与到“人肉开盒”中。

有的孩子起初是受害者，后来却沦为“开盒”的施暴者，有的甚至在互联网“江湖”中形成不同“派系”和“山头”，随意加入“人肉开盒”，企图通过“以暴制暴”来解决矛盾和问题。看不惯的同学，甚至老师都可能成为他们“开盒”的对象。还有一些不法分子为谋取利益，唆使未成年人参与对受害者的“人肉开盒”行为。

近年来，对于“人肉开盒”，相关部门的打击治理一直在跟进。之所以屡禁不止，其中一个重要原因是，违规获取个人信息还是太容易了。

“人肉开盒”治理，必须从源头上破解个人信息泄露问题。对那些掌握着大量个人信息的部门、平台、企业等，要进一步压实责任。对于泄露、盗取他人隐私信息和数据的违法违规人员，必须加大惩处力度。

还有一种苗头值得警惕，一些参与“人肉开盒”的不法分子从线上转移到了线下，甚至出现跨省蹲守、砸门等行为。有的还与“饭圈”等联系在一起。

可见，“人肉开盒”虽然主要发生在网上，但不能只将其视作一个网络问题。在对“人肉开盒”治理中，应当创新方式方法，网上网下全链条联动，加强对“人肉开盒”的追踪，“谁找谁，就找谁”，让施暴者无处遁形，付出应有代价。

换一个思路，也许能更有效治理“人肉开盒”的歪风。

新华网北京9月4日电

## 整治“人肉开盒”不妨换个思路

新华网评 梁建强 宋立崑

## 做月饼 猜灯谜 迎中秋



9月4日，河北省石家庄市藁城区通安幼儿园开展迎中秋幼儿民俗主题活动，孩子们在老师的指导下做月饼、猜灯谜，感受传统民俗的魅力。

图为当日，在河北省石家庄市藁城区通安幼儿园，老师和小朋友进行猜灯谜游戏。

新华社发