

存量房贷利率完成批量调降 你的负担减轻了吗？

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”，北京市民张女士在“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1500亿元左右，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。9月29

日，中国人民银行发布公告，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月底全面落地。

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，这帮我减轻了不少压力。”于先生说。

招联首席研究员董希淼认为，新老房贷利率拉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继续拉大的担忧有所减轻，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234%，二手房成交量较上月同期增长89%。

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。

中国民生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拉大问题，有助于减轻居民利息负担，促进房地产市场合理竞争，将对房地产市场平稳健康发展产生积极影响。 据新华社

相关新闻

多项税收政策调整 促进房地产市场发展

据新华社北京11月13日电 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。

三部门有关负责人介绍，此次政策调整，加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。

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。各地可以结合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。

最高法：

对性侵害未成年人犯罪 始终坚持“零容忍”

据新华社北京11月13日电 记者从最高人民法院获悉，经最高法院核准，强奸未成年人的罪犯郭某某、尚某某、公某13日被依法执行死刑。

据悉，郭某某利用教师身份在长达六年的时间内对其任教的多名小学女生实施奸淫达百余次，还多次猥亵多名小学生；尚某某专门物色脱离家庭、学校监护、看护的低龄幼女作为犯罪目标，长期对被害人实施性侵害；公某某针对农村留守儿童，不仅单独实施性侵害，还伙同他人轮奸、猥亵，侵害长达数年。三人的罪恶行径严重损害未成年人身心健康，严重挑战法律和道德底线，犯罪性质极其恶劣，社会危害性极大，罪行极其严重。

最高法刑一庭负责人表示，近年来，性侵害未成年人犯罪呈逐年上升态势。其中，亲属、教师、邻居、网友等熟人作案的占九成以上。犯罪分子大多挑选自我保护能力差、家庭监护薄弱的未成年人下手，农村留守儿童、智力发育迟缓儿童受害情况突出。同时，犯罪分子多利用未成年人心智不成熟的特点，采用诱骗、胁迫手段实施性侵害，利用网络引诱洗脑、隔空猥亵并发展至线下性侵害的情况日益突出，宾馆、出租屋及酒吧、KTV、洗浴中心等场所较为高发，个别案件甚至发生在校园、培训机构。

该负责人表示，人民法院对性侵害未成年人犯罪始终坚持“零容忍”。提示广大未成年人切实提高自我保护意识和防范性侵害的能力，家长和学校认真履行未成年人监护、看护职责，共同筑牢未成年人家庭、学校、社会、网络、政府和司法保护的安全防线。

我国先进民用航空发动机 获超百亿元订单

据新华社广州11月13日电 记者13日从中国航空发动机集团获悉，中国航发在第十五届中国航展上与10家重要客户签署1500余台航空发动机意向采购合同和合作协议，订单总金额超100亿元。

这是截至目前，中国航发历史上签约份数最多的国产民用航空发动机总订单。“中国航发今年携CJ1000A发动机、‘太行’发动机、AES100发动机等明星产品亮相，60余型参展展品中近半数为首次公开展示，参展规模创历史新高。”中国航发新闻发言人杨松说。

据介绍，AES100发动机在3个月前获颁中国民用航空局型号合格证，实现了我国先进民用航空发动机自主研发产品从无到有的历史性突破。

永磁风力发电机整体充退磁技术领域 我国科研团队取得新突破

据新华社武汉11月13日电 记者13日从华中科技大学获悉，该校国家脉冲强磁场科学中心教授李亮带领团队，成功实现了26兆瓦大型永磁风力发电机的原位退磁与退磁后的再饱和充磁，这是该团队在2023年9月实现20兆瓦大型永磁风力发电机的整体充退磁后的新突破，对于大型永磁风力发电机退役回收后的绿色再制造具有重要意义。

据介绍，针对传统工艺缺陷，李亮团队创新提出先充磁装配、再整体充磁的方法，并陆续实现2.5兆瓦至26兆瓦风力发电机整体充磁。李亮表示，团队提出的原位充退磁技术，只需通过100多毫秒的放电即可完成整个磁极的充退磁。用这种方法退磁后的永磁体，可以根据新的需求加工组合后，再充磁成为新的磁极，并重复使用。目前，该成果已在东方电气集团东方电机有限公司得到应用。

天舟八号 将于近日择机发射

据新华社海南文昌11月13日电 天舟八号货运飞船与长征七号遥九运载火箭组合体13日垂直转运至发射区，将于近日择机发射。

据中国载人航天工程办公室介绍，前期，面对严重台风灾害对任务准备带来的破坏影响，工程全线始终牢记国家使命高于一切、成功压倒一切，科学调配力量资源，全力以赴保安全、保成功、保进度，用最短时间打赢灾后恢复攻坚战。

目前，文昌航天发射场设施设备状态良好，参研参试单位士气高昂、斗志昂扬，后续将按计划开展发射前的各项功能检查、联合测试等工作，计划于近日择机实施发射。

无人机和反无人机装备亮相中国航展



在珠海举行的第十五届中国国际航空航天博览会上，一批先进国产无人机和反无人机装备集中亮相。

图为彩虹-7无人机首次亮相中国航展，受到广泛关注(11月13日摄)。

新华社记者 梁旭 摄

株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

醴陵国土[2024]049号

经当地人民政府批准，醴陵市自然资源局决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权，并委托株洲市公共资源交易中心具体承办。现将有关事项公告如下：

一、本次网上挂牌出让地块的基本情况和规划技术指标

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	规划技术指标
醴陵国土[2024]049号	左权镇清安铺村	6712.22㎡(合10.0683亩)	工业用地	184.59	184.59	10	30	容积率≥1.0；建筑密度≥40%；绿地率≤15%；建筑限高≤24米

二、土地开发程度：现状土地开发程度。

三、挂牌起始价格包括建设用地使用权出让金，不包括交易过程中应缴纳的税费。

四、中华人民共和国境内外的企业、其他组织、个人(法律法规另有规定的除外)，均可参加申请。

五、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上，株洲市公共资源交易平台www.zzzjy.cn(以下简称网挂系统)进行。只有通过网挂系统证书及电子签章，按要求足额交付竞买保证金的竞买人，才能参加网上挂牌出让活动。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按价高者得的原则确定竞得人。

七、本次网上挂牌出让的详细资料和要求，见《株洲市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》、《株洲市国有建设用地使用权网上出让系统操作说明》和《株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》等文件，有意竞买者可登录株洲市公共资源交易平台www.zzzjy.cn查询。申请人可于2024年11月14日至2024年12月11日，在网上浏览或下载本次挂牌出让文件，并按上述文件规定的程序参加竞买。

八、本次国有建设用地使用权挂

牌出让在互联网上进行。网上挂牌报名时间：2024年12月04日08:30至2024年12月11日17:00止。网上挂牌报价时间：2024年12月04日08:30至2024年12月13日09:00止。

九、申请人应当在网上挂牌报名截止前登录株洲市公共资源交易中心土地、矿产交易系统，在系统上提交竞买申请并支付竞买保证金。保证金到账截止时间：2024年12月11日17:00。在挂牌期限截止前，竞买人应当至少进行一次有效报价，方有资格参加该宗地的网上限时竞价，按出价最高者竞得的原则确定竞得人。

十、出让要求的其他交易条件：
(一)本项目实施“标准地”出让，固定资产投资强度≥220万元/亩，地均收入≥280万元/亩，地均税收≥16万元/亩。须按醴陵市自然资源局出具的《2023年第17批次建设用地F地块用地性质认定蓝线图及规划条件》实施。

(二)竞得者应在成交确认书签订之日起10个工作日内签订出让合同。
(三)土地成交价款由竞得者在出让合同签订之日起180日内全额缴清，逾期未缴部分，根据相关规定，征收违约金。

(四)由湖南醴陵经济开发区按现状条件交地，并承担因交地产生的相关法律责任。

十一、竞得人须在网挂系统上挂

束后5个工作日内，在株洲市公共资源交易平台上办理《成交确认书》中的资料审查和交易服务费缴纳等手续。对资料审查不合格或未按时缴纳交易服务费的，成交结果无效，取消竞得人资格，保证金不予退还，并依法对地块重新处置。

十二、如果在参加本次网上挂牌出让活动的过程中遇到疑难问题，请及时联系，联系电话如下：

(一)省自然资源厅举报电话：0731-89991216

(二)网上挂牌出让业务咨询电话：0731-28681395(株洲市公共资源交易中心资源交易科)

(三)系统使用服务咨询电话：0731-28101310

(四)醴陵市自然资源局咨询电话：0731-23220268(自然资源所有者权益股)

(五)CA线下现场办理地址和线上办理网址：

1.线下现场办理地址：株洲市公共资源交易中心(株洲市天元区牛家牌路)一楼大厅。

2.线上办理网址：
https://casign.hnsggzy.com:7080/ca-hunanplatform/operation/assistant-CA?type=2

醴陵市自然资源局
株洲市公共资源交易中心
2024年11月14日

株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

醴陵国土[2024]048号

经当地人民政府批准，醴陵市自然资源局决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权，并委托株洲市公共资源交易中心具体承办。现将有关事项公告如下：

一、本次网上挂牌出让地块的基本情况和规划技术指标

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	规划技术指标
醴陵国土[2024]048号	左权镇清安铺村	35780.58㎡(合53.6709亩)	工业用地	976.81	976.81	10	30	容积率≥1.0；建筑密度≥40%；绿地率≤15%；建筑限高≤24米

二、土地开发程度：现状土地开发程度。

三、挂牌起始价格包括建设用地使用权出让金，不包括交易过程中应缴纳的税费。

四、中华人民共和国境内外的企业、其他组织、个人(法律法规另有规定的除外)，均可参加申请。

五、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上，株洲市公共资源交易平台www.zzzjy.cn(以下简称网挂系统)进行。只有通过网挂系统证书及电子签章，按要求足额交付竞买保证金的竞买人，才能参加网上挂牌出让活动。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按价高者得的原则确定竞得人。

七、本次网上挂牌出让的详细资料和要求，见《株洲市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》、《株洲市国有建设用地使用权网上出让系统操作说明》和《株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》等文件，有意竞买者可登录株洲市公共资源交易平台www.zzzjy.cn查询。申请人可于2024年11月14日至2024年12月11日，在网上浏览或下载本次挂牌出让文件，并按上述文件规定的程序参加竞买。

八、本次国有建设用地使用权挂

牌出让在互联网上进行。网上挂牌报名时间：2024年12月04日08:30至2024年12月11日17:00止。网上挂牌报价时间：2024年12月04日08:30至2024年12月13日09:00止。

九、申请人应当在网上挂牌报名截止前登录株洲市公共资源交易中心土地、矿产交易系统，在系统上提交竞买申请并支付竞买保证金。保证金到账截止时间：2024年12月11日17:00。在挂牌期限截止前，竞买人应当至少进行一次有效报价，方有资格参加该宗地的网上限时竞价，按出价最高者竞得的原则确定竞得人。

十、出让要求的其他交易条件：
(一)本项目实施“标准地”出让，固定资产投资强度≥220万元/亩，地均收入≥280万元/亩，地均税收≥16万元/亩。须按醴陵市自然资源局出具的《2023年第17批次建设用地G02地块用地性质认定蓝线图及规划条件》实施。

(二)竞得者应在成交确认书签订之日起10个工作日内签订出让合同。

(三)土地成交价款由竞得者在出让合同签订之日起180日内全额缴清，逾期未缴部分，根据相关规定，征收违约金。

(四)由湖南醴陵经济开发区按现状条件交地，并承担因交地产生的相关法律责任。

十一、竞得人须在网挂系统上挂

醴陵市自然资源局
株洲市公共资源交易中心
2024年11月14日