

## 房贷政策迎来重要调整

# 存量房贷利率、首付款比例将有何变化?

中国人民银行、国家金融监督管理总局日前发布通知，内容涉及存量房贷利率、首付款比例等方面的调整，引发市场普遍关注。新政策做了哪些调整？将惠及哪些人群？又释放出什么信号？

### 存量房贷利率调整涉及约4000万借款人

当前，房地产市场供求关系已发生重大变化，存量房贷与新增房贷利率差过大的问题引发关注。8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知，引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债，降低存量首套住房贷款利率。

根据通知，自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。记者了解到，2023年8月31日前金融机构已发放，或已签订合同但未发放，且符合当地首套房标准的存量住房贷款可以申请降低利率。

据测算，以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例，假设借款人和银行协商将房

贷利率调降至4.3%，可节约借款人利息支出每年超5000元。

中国人民银行有关负责人介绍，存量住房贷款利率下降，对借款人来说，可以节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，并压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。

截至6月末，我国个人住房贷款余额38.6万亿元。有业内人士估算，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。利率调整后，这些借款人的财务负担会有明显下降，平均降幅约为0.8个百分点。

对此，金融管理部门有关负责人表示，鼓励银行批量办理，既可以变更合同约定的房贷利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。各金融机构要抓紧制定具体操作细则，做好组织实施，提高服务水平，及时响应借款人申请，尽可能采取便捷措施，降低借款人操作成本。

招联首席研究员董希淼认为，之所以将申请日期定为9月25日起，是为了给银行留足时间，可以进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客

户等准备工作，以及向借款人公布办理流程 and 需要准备的申请材料。

### 二套房首付比例下限统一调至30%

两部门当日还宣布，统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限，不再区分实施“限购”和“非限购”城市。商业性个人住房贷款最低首付比例统一为：首套房不低于20%，二套房不低于30%。在此之前，在实施“限购”措施的城市首套和二套房最低首付比例政策下限分别是30%和40%。

另外，两部门还调整了二套房商业性个人住房贷款利率政策下限，从不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加60个基点，调整为加20个基点。

近期，已有多地陆续调整了当地房贷首付比例，引导个人住房贷款实际利率下行，但仍受限于金融管理部门此前政策下限要求。专家表示，此次统一政策下限并适度下调，给地方留下更充足的调控空间，有助于更好满足刚性和改善性住房需求。

此次首套房贷款利率政策下限未作调整。董希淼认为，对于符合首套住房贷款利率政策动态

调整机制相关条件的城市来说，还可阶段性下调或取消当地首套房贷款利率下限。

央行近期发布的第二季度中国货币政策执行报告显示，6月末，已有87个城市下调了首套房贷款利率下限，较全国下限低10至40个基点，13个城市取消了首套房贷款利率下限。6月新发放个人房贷利率4.11%，同比下降0.51个百分点。

### 推进利好政策落地提振市场信心

从明确首套房“认房不用认贷”标准，到延续实施居民换房个税优惠政策，再到引导降低存量房贷利率、优化调整住房信贷政策……近期一系列房地产政策不断优化调整，积极落实7月24日中央政治局会议的相关部署，政策工具箱不断充实。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，这些举措持续坚持“房住不炒”的定位，支持刚性和改善性住房需求，释放支持房地产市场健康有序发展的信号，将为提振市场信心发挥重要作用。

随着政策发布，市场对相关举措尽快落地见效充满期待。特别是大量存量房贷借款人希望早日享受政策利好，降低利息负担。

此前，中信银行、招商银行等多家银行高管在中期业绩发布会上透露，已对调整存量房贷利率进行了业务的分析测算，并制定了预案。农业银行副行长林立表示，该行将抓紧制定具体的操作细则，尽快完成合同文本的准备工作，加紧系统改造调整等方面的工作，积极做好组织实施。

金融管理部门有关负责人介绍，具体利率调整幅度由借贷双方协商确定，但调整后的利率，不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。这意味着，利率调整的幅度主要取决于商业银行当时的加点情况，主要下调的是银行当时过高的风险溢价部分。

中信银行副行长谢志斌表示，各地按揭贷款利率差异较大，存量房贷利率调整难以实行“一刀切”，调整力度也要兼顾银行实际的承受能力。

中国人民银行、金融监管总局表示，将密切关注市场动态，引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商，有序降低存量房贷利率。支持各地因地制宜用好政策工具箱，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，更好满足刚性和改善性住房需求。据新华社

## 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

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、刀叉等，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

品与非化妆品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检查发现，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三层包装，其他食品和化妆品不应超过四层包装。

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三层，其他类食品及化妆品包装是否超过了四层；“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。以上三个方面，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、抽屜式包装等算作一层，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2倍。

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。

### 切实推动新国标落地实施

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，系统开展标准宣传贯彻培训，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。

据新华社

## 教育部启动第7个全国近视防控宣传教育月活动

本报讯（记者 任洁）教育部近日印发通知，部署各地教育行政部门、中小学校和幼儿园以“注重行为干预 融入日常生活”为主题，在2023年9月开展第7个全国近视防控宣传教育月活动，通过开学第一堂视力健康课、主题班会、知识技能竞赛等活动，深入开展科学用眼护眼健康宣传教育，促进学生自觉爱眼护眼意识提升。

记者从教育部获悉，本届宣传教育月把关口前移与防控高度近视相结合，积极探索构建家校社宣传教育共育模式。同时，活

动把预防干预与融入日常相结合，进一步强化中小手机、作业、睡眠、读物、体质“五项管理”，改善视觉环境。中小学校要科学合理分配使用电子产品开展教学时长，保障中小学生学习每天睡眠时间和户外活动。

根据要求，各地教育行政部门、中小学校和幼儿园要进一步规范校园视力检测与近视防控相关服务，严禁无资质机构借宣传教育月入校开展宣传活动和视力检测，严禁任何单位和个人借宣传教育月名义发布或变相发布商业广告。

## 职业教育领域专业国际标准化研究院成立

本报讯（记者 任洁）近日，中英职业教育高质量发展大会在2023年中国国际服务贸易交易会上举办，职业教育领域专业国际标准化研究院当天正式成立。

大会旨在增强中英职业教育领域的政策沟通、经验共享，链接中英职业教育优质资源，探索面向未来的职业教育资历开发与人才培养，构建符合国际标准、具有中国特色的专业标准体系和质量保障体系，促进中英职业教育高质量发展。

北京财贸职业学院院长杨宜作《教育强国背景下高职院校国际化高质量发展实践探索》报告，并分享了学院国际化办学和国际专业评估认证的实践经验。2021年12月，北京财贸职业学院会计、金融管理两个专业获得英国国家学历学位评估认证中心（UK ENIC）国际可比性证书和国际质量标准证书，成为国内首家获得该认证的高职院校。由

UK NARIC支持、该校组织编写的《国际专业标准评估认证与高职院校专业国际化建设》在会上发布，从资历框架、学习成果、质量保障方面提出高等职业院校对接国际标准，建设世界水平职业教育专业标准的思考和建议，推动我国高职院校开展国际专业评估认证。

为助力中国职业院校构建既符合国际通用标准、又有本土化特征的专业标准，推进现代职业教育高质量国际化发展，UK ENIC携手中国高职院校成立职业教育领域专业国际标准化研究院，其中北京财贸职业学院设立财经商贸类专业国际标准化建设研究院，郑州铁路职业技术学院等六所外地职业院校分别成立不同专业的研究院，涉及轨道交通、智能制造、计算机等方向。UK ENIC还为哈尔滨职业技术学院等18所高职院校28个专业颁发了国际可比性证书和国际质量标准证书。