

今年以来，全国多个城市下调房贷利率——

房贷利率降了，对购房者有啥影响

本报记者 廖睿灵

对于贷款买房的购房者，房贷利率是其购房决策中的重要考量因素。还贷年限多长、房贷利率多高，一定程度上影响着购房者的购买意愿。

今年以来，不少购房者发现自己所在城市的房贷利率有所下调，北京等城市首套房贷利率重回“4时代”，山东济宁、广东清远等地房贷利率甚至重回“3时代”，引发了社会广泛关注。

房贷利率降了，对购房者有啥影响？伴随房贷利率变动，楼市又呈现出哪些新走向？本报记者进行了采访。

LPR下调带动房贷利率下行

凑足首付、贷款买房，是不少购房者关心的话题。

30岁的小罗前两年在深圳购入了一套期房，房子还没交付，她已经还了两年房贷。“我办理贷款时房贷利率为4.95%，最近收到银行发来的短信，提醒住房贷款年利率下调到了4.6%，这意味着月供压力稍微小了点。”小罗说。

今年以来，不少城市的房贷利率有所下调。贝壳研究院统计数据发现，今年9月，其监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.15%，二套房贷利率为4.91%，较上月分别回落17BP(基点)、15BP，较去年最高点分别回落159BP、108BP。

“房贷利率的变动与宏观经济走向有关。”中国人民大学中国资本市场研究院联席院长赵锡军告诉本报记者，立足于稳增长，今年以来国家在财政政策、货币政策等方面出台多项举措。在房地产领域，LPR下调成为稳楼市的重要方面，近来多个城市房贷利率有所下降，与LPR的变动有直接关联。

据了解，所谓“LPR”即贷款市场报价利率，由包括大小银行在内的18家银行根据其最优客户的贷款利率，按公开市场操作利率加点形成报价，再由全国银行间同业拆借中心经过计算得出。LPR包括1年期和5年期以上两个品种，全国银行间同业拆借中心每月公布最新数据。与较为固定的贷款基准利率相比，LPR往往会随市场浮动，而其上浮或下调通常会带动房贷利率造成一定影响。

记者梳理发现，今年以来LPR共经历了3次下调。1月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%，分别下调10个基点、5个基点；5月20日，1年期LPR与此前报价持平，为3.7%，5年期以上LPR为4.45%，下调15个基点；8月22日，1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，分别较上一期下调5个基点、15个基点。目前最新LPR报价于9月20日公布，与8月22日持平。



江西省赣州市着力改善居民居住条件，完善学校、农贸市场等住宅周边配套，让居民住上“安心房”。图为赣州市蓉江新区的一处住宅小区。

胡江涛摄
(人民视觉)



“受8月份5年期以上LPR下调的影响，9月住房信贷环境进一步宽松，整体房贷利率再降。”贝壳研究院市场分析师刘丽杰介绍。据贝壳研究院统计，截至9月19日，已有86个城市房贷主流利率低至首套4.1%、二套4.9%的水平。分城市线看，一线城市房贷利率较高，首套平均为4.6%，二套平均为5.13%；二三线城市平均利率水平相对较低。

部分购房者考虑提前还贷

房贷利率下调，意味着购房者月供金额将有所减少。据测算，9月份部分城市首套

房贷利率同比降幅达166BP，以首套房100万元商业贷款本金、30年期等额本息还款计算，平均每月可减少月供约1013元，需偿还的利息总额减少约36万元。

利率降低、月供减少，部分已购房者开始考虑提前还贷。北京白领李琪于2020年底在朝阳区购入了一套两居室，他告诉记者：“我的房贷是去年1月批下来的，按照当时4.65%的LPR报价加上北京地区55BP的加点幅度，我目前的房贷利率为5.2%。现在五年期以上LPR下调为4.3%，再加55BP，也就是北京新发放的首套房贷利率为4.85%。我身边一些符合条件的朋友已经在咨询提前还贷了，但我的房贷利率要到明年1月才能调整，如果届时房贷利率计算下来低于5.2%，我也会申请提前还贷。”

上海市一家国有大行的个贷经理也向记者证实，受LPR下调影响，房贷利率有所下行，确实有不少购房者想提前还贷，“申请提前还贷的大多是刚购房没几年的年轻人，他们多数办理的是商贷或者混合贷，还款压力比较大。”

从贷款模式看，购房者在申请住房贷款时可以选择固定利率或浮动利率。但不论以何种方式计算，房贷利率下调均存在刺激购房者提前还贷的可能。赵锡军分析，对于存量房贷部分，如果购房者选择以固定利率贷款，那么在市场利率下行的情况下，借款人的还款成本相对较高，可能会存在提前还贷的压力。而对于选择以浮动利率贷款的购房

者来说，房贷利率下降减轻了当前的月供压力，因此这些购房者也可能考虑提前还贷，降低总体购房成本。“当购房者选择提前还贷，他们省下的这部分资金可用于其他消费，对经济发展也能起到一定促进作用。”赵锡军说。

房贷利率下调对于刚需购房群体也是一大利好。业内人士分析，对于有购房意愿的消费者而言，房贷利率处于低位是其购房的好时机，也能对楼市回暖起到积极作用。“利率低、放款快有助于降低购房成本、加快购房流程，在一定程度上促进了前期市场的阶段性修复。”刘丽杰认为，当前部分一二线城市房贷利率水平仍处在较高水平，未来仍有下调空间。

一揽子政策满足住房刚需

将时间轴拉长来看，今年以来，国内不仅屡次下调LPR释放政策红利，还打出一系列利好楼市“组合拳”，出台了降低购房首付比例、提高住房公积金贷款上限和提高公积金提取额度等政策。

9月29日，中国人民银行、银保监会再发通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策，提出对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

“这一政策措施的出台，有利于支持城市政府‘因城施策’用足用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内，银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房贷款利率水平，有利于减少居民利息支出，更好地支持刚性住房需求。”中国人民银行有关负责人说。

根据易居研究院智库中心提供的数据，在国家统计局70个大中城市房价指数中，至少有23个城市符合央行发布的上述新政要求，包括哈尔滨、兰州、武汉、大连、泉州等地。“此次新政出台体现了国家用好房贷政策工具、引导楼市健康发展的导向。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

伴随各类利好举措落地，楼市也呈现出一定回暖趋势。国家统计局统计显示，1-8月份，全国商品房销售面积同比下降23%，降幅比前7月收窄0.1个百分点；商品房销售额下降27.9%，降幅收窄0.9个百分点。值得注意的是，其中中小户型住宅销售降幅收窄幅度较大。

“对于多数住户而言，大量刚需和改善性住房需求主要集中在中小户型。”首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院研究员赵秀池告诉记者，伴随房贷利率下行和系列宽松的房地产金融政策出台，有效需求得以释放，体现在中小户型住房需求有所回升，“当前我国城镇化进程仍在加快，每年有超千万人口进城，衍生出大量刚需和改善性住房需求。因此，仍有必要通过调节房贷利率和首付比例等举措稳楼市，这一过程中要注重分类施策、因城施策，加大对中小户型的支持力度。此外，在老龄化背景下，部分三四线城市还要考虑大城市溢出的养老住房需求。”

9月30日，为支持居民改善住房条件，财政部、国家税务总局印发公告明确，2023年底前，对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

在赵锡军看来，实施换购住房个税退税优惠、下调房贷利率等措施体现了中国坚持“房住不炒”的总体定位。“从长远角度看，还是要坚持从满足住房刚需出发，继续推进降低住房交易成本，更好、更大范围地满足人们的居住需求。”他说。

基本公共服务均等化水平不断提高——

中国幸福产业加速发展

本报记者 汪文正

旅游、文化、体育、康养等产业被称为“幸福产业”，关系百姓福祉。国家统计局近日公布的报告显示，这十年，中国幸福产业加速发展，相关产业服务消费正不断提质扩容。根据联合国发布的“人类发展指数”，中国已从2012年的0.699跃升到2020年的0.761，从“中等人类发展指数国家”发展至“高人类发展指数国家”。

“数字+文化”协同发展引领下，文化领域催生出大量新兴业态，博物馆文创产品受到追捧，新文创成为消费新亮点。据国家统计局相关报告，2020年，全国文化及相关产业增加值为44945亿元，占GDP比重为4.4%，比2014年提高0.6个百分点；其中，文化服务业增加值为28874亿元，占文化及相关产业增加值的比重为64.2%，比2014年提高15.6个百分点。“云看展”、线上直播、网络直播、沉浸式体验等新业态加速崛起；自驾游、露营旅游、冰雪旅游、康养旅游、海洋旅游等引领休闲度假新潮流，文化创意、非遗工坊持续赋能乡村振兴，文旅融合深度推进。

全民健身上升为国家战略，人们在运动中感受到快乐。打球、登山、露营……刚刚过去的“十一”黄金周，不少人选



安徽省合肥市肥西县加快推进多层次养老服务体系，完善养老服务设施与功能。图为近日，在肥西县上派镇“爱家和”居家养老服务中心，工作人员为老人介绍智能机器人的使用方法。

新华社记者 刘军喜摄

择了丰富多彩的体育活动。2020年，全国体育产业总产出27372亿元，增加值10735亿元；其中，体育服务业总产出14136亿元，增加值7374亿元，占体育产业增加值比重达68.7%；2013—2021

年，规模以上体育企业营业收入年均增长8.4%；2021年末，全国体育场地达到397万个，人均体育场地面积达到2.4平方米。

十年来，中国大力推进教育文化、医

疗卫生、社会保障等普惠性、基础性、兜底性民生建设，增加百姓的幸福感——

教育文化事业更繁荣。2021年，九年义务教育巩固率和高阶阶段毛入学率分别为95.4%和91.4%，比2012年提高3.6和6.4个百分点；2021年末，中国公共图书馆、博物馆分别达到3215个、5772个，比2012年末增加139个、2703个。

健康中国建设稳步推进。2021年末，全国医疗卫生机构、医疗卫生机构床位、卫生技术人员分别为103万个、945万张、1124万人，分别比2012年末增加8万个、372万张、457万人，全国基本医疗保险覆盖13亿人。

养老服务体系建设加快。福建支持开设长者食堂，加大公共设施适老化改造力度等，为老年人破解“用餐难”“出行难”等养老痛点难点；山西针对高龄、失能、空巢老年人医疗和护理问题，补齐养老服务设施短缺等短板……十年来，中央财政累计投入近300亿元，加速建设覆盖城乡的养老服务体系。截至2021年底，各类养老机构和设施总数达34万个，床位总数比2012年增长一倍，社区养老服务设施基本实现全覆盖；农村养老服务滞后的短板问题正在有效解决，县级特困人员供养服务机构全覆盖，互助性养老服务设施从无到有，达13万多个，为农村老人提供娱乐、餐饮、慢病管理等服务；2021年末，全国基本养老保险覆盖10亿人。

幸福产业加速发展，老有所养、幼有所育、学有所教、病有所医持续巩固……党的十八大以来，中国公共服务供给侧结构性改革不断深化，基本公共服务均等化水平不断提高，绘就了人民美好生活“新画卷”。

本报北京电(记者李晔晴)记者从农业农村部获悉：2021年，全国秸秆利用量6.47亿吨，综合利用率达88.1%，较2018年增长了3.4个百分点。肥料化、饲料化、燃料化、基料化、原料化利用率分别为60%、18%、8.5%、0.7%和0.9%，“农用作主、五化并举”的格局已基本形成。

2016年，农业农村部、财政部启动实施了秸秆综合利用项目。6年来，共投入中央财政资金140.5亿元，基本实现了秸秆产生大县支持全覆盖，秸秆综合利用水平和能力稳步提升。玉米、水稻和小麦三大粮食作物的秸秆综合利用率分别为87%、89.6%和92.1%，均处于较高利用水平。

秸秆还田生态效益逐步显现。近年来，各地因地制宜推行秸秆翻埋还田、碎混还田、覆盖还田等科学还田措施，有效提升了还田效果。台账显示，2021年，秸秆还田量达4亿吨，根据农业农村部在全国主要农区32个点的监测结果，秸秆还田后土壤有机质平均增幅在5%—7%之间，作物增产幅度在2%—4.5%之间。

党的十八大以来，我国农业生态环境建设取得显著成效。其中，化肥农药持续减量增效，三大粮食作物化肥农药使用量连续5年保持下降趋势；农业废弃物利用水平稳步提升，畜禽粪污综合利用率达到76%，农作物秸秆综合利用率超过88%，农膜回收率稳定在80%以上；耕地资源保护利用水平不断提升，高标准农田面积达到9亿亩，黑土地保护工程深入实施，受污染耕地安全利用率稳定在90%以上；农业生物多样性保护成效显著，种质资源保护深入推进。

秸秆还田生态效益逐步显现——

全国秸秆综合利用率超88%