

中国人民银行、银保监会明确首套住房贷款利率与新建住房价格挂钩



在阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限数月后，中国人民银行、银保监会5日对外宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，明确将住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩。这一政策调整如何看？又将对购房者带来哪些影响？

2023年1月起各地可自主调整

人民银行、银保监会近日发布通知称，自2022年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。地方政府按照因城施策原则，可自主决定自下一个季度起，阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

按照通知要求，2022年9月至11月是机制发布以来的首个评估期，地方政府可在2022年12月末根据当地新建住房价格走势，自主调整自2023年1月起的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

对前期政策进一步延续和深化

人民银行、银保监会曾于2022年9月29日发布通知，符合条件的城市政府可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。当时，不少符合条件的城市将首套个人住房贷款利率下限进行了下调。

专家介绍，同样是给予地方政府调整权限，同样是以新建商品住宅销售价格环比、同比走势为判断基础，此次发布的政策明显是此前阶段性放宽首套房贷款利率下限政策的延续，但更是一种深化。

从“2022年底前”阶段性放宽，到这次建立“动态调整机制”，住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整

款利率下限。

业内人士称，鉴于政策刚刚公布，实际执行可能会有时滞。不过，金融管理部门已给予地方政府调整权限，各城市政府可于近期随时根据当地房地产市场情况调整首季度首套房贷利率下限。购房者何时能享受到政策红利，取决于各地政府何时落地政策、实施调整。

国家统计局的数据显示，2022年11月份，各线城市商品住宅销售价格环比下降，一线城市同比涨幅回落、二三线城市同比降幅趋缓。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示，我国各地区之间房地产市场差异大，市场分化明显。各地政府要因城施策用足用好政策工具箱，落实好政策，更好地支持刚性住房需求。

已成为一个长期机制被固定下来，这将是形成支持房地产市场平稳健康运行长效机制的重要一步。

动态评估将引导动态调整。根据通知，一旦后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，自下一个季度起，已经下调或取消利率下限的城市，要恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

复旦大学金融研究院研究员董希淼认为，此举有利于因城施策，地方政府和金融机构可以及时、灵活地根据市场变化情况，对首套房贷利率下限进行适时调整；同时，能够增强市场的预判，降低不确定性。

支持刚性住房需求 政策信号明显

此次人民银行和银保监会发布的通知明确，二套房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。这意味着，只有首套房购房者有望享受到政策红利，支持刚性住房需求的政策信号明显。

国家统计局发布的数据显示，2022年11月份，70个大中城市中，有51个城市的新建商品住宅销售价格环比下降。

去年11月，人民银行、银保监会出台金融支持房地产16条措施，其中明确提出支持个人住房贷款合理需求。支持各地在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。

今年，推动房地产市场企稳回升压力依然较大，迫切需要因城施策、精准施策，提振市场信心。日



前召开的2023年中国人民银行工作会议再次明确，今年将落实金融支持房地产16条措施，支持房地产市场平稳健康发展。

业内人士表示，在“房住不炒”政策基调不变的背景下，重点鼓励刚需，遏制投机炒房，有助于促进房地产市场平稳健康发展。

值得注意的是，首套住房贷款利率政策动态调整机制旨在引导各地调整首套房贷利率政策，而非房贷利率本身，房贷如何定价仍需购房者和银行双方协商确定。业内专家预期，在多部门政策协同发力下，部分城市的首套房贷利率有望延续此前水平或进一步下调。据新华社

“绿色新密 向美而行”系列报道·秋冬季预警管控

新密分局秋冬季预警应急 减排监督帮扶有效改善空气质量

近年来，新密市虽然蓝天已成“常客”，但每年的秋冬季都是大气污染防治的重要时段，加强秋冬季大气污染防治刻不容缓。郑州市生态环境局新密分局高度重视秋冬季大气环境严管执法活动，精心安排，扎实部署，坚决打赢蓝天保卫战取得了决定性成就。



首先，郑州市生态环境局新密分局(以下简称新密分局)安排专人负责，对涉及砖瓦窑、铝石窑企业开展督促，提前谋划，让错峰企业有足够的时间有序落实错峰工作，通过积极的督促，全市14家砖瓦窑、13家铝石窑按期完成了调控生产工作。

秋冬季预警管控期间，新密分局建立台账，要求执法人员细致调查各类问题，积极整改，及时回复。据统计，2022年1月至12月，新密分局共调度秋冬季期间问题258起。其中，工业企业在线监控数据超标问题81件、用电监管异常问题30件、各类管控问题147件，及时回复率100%，有效改善了秋冬季期间环境空气质量。

新密分局把大气污染防治作为全年的重点工作来抓。8月、9月大气污染防治强化措施的落实，也是年度空气质量有效改善的有力抓手。为切实降低空气质量指标，新密分局调度处理8月、9月在线监控问题共计744起。其中，数据超标问题276起、有效传输率低问题447起、用电量异常问题14起、其他问题7起。通过调度问题的及时有效解决，提高了企业污染防治设施的运行效率，有效减少了废气污染源企业的排放总量，为全市空气质量改善做出了有力保障。

正观新闻·郑州晚报记者 樊无敌 文/图