

房贷利率“换锚”， 你的房贷支出将有啥变化？

二季度房贷增速继续回落 楼市降温痕迹隐现

在中央频繁强调“房住不炒”的政策主基调下，央行8月9日发布的2019年第二季度中国货币政策执行报告（以下简称“二季度报告”），房地产贷款增速继续回落。截至6月末，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额为41.9万亿元，同比增长17.1%，增速较3月末下降1.6个百分点。58安居客房产研究院首席分析师张波在接受《证券日报》记者采访时表示，上半年，房贷增速持续回落主要受两方面因素影响，一是销量滞涨引发整体房贷增速乏力；二是监管层对于房地产资金监管力度的增强，虽然主要集中在房企侧，但对房贷规模也产生了间接影响，尤其是上半年房地产市场经历“小阳春”后，各地房贷利率的不同程度提高，也对房贷增长形成侧面影响。

业内专家分析称，截至第一季度末，居民杠杆率不仅上升趋势未改，同比还有所增加，叠加5月中旬中国银保监会发布关于开展“巩固治乱成果促进合规建设”工作的通知，叫停信托变相为不符合条件的房地产项目融资输血，可以说，多方面因素使得第二季度房贷增速继续回落。

值得关注的是，在此次央行发布的二季度报告中，《证券日报》记者注意到，与第一季度相比，还新增了对于房地产市场下一阶段政策思路的55个字表述。即按照“因城施策”的基本原则，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。事实上，这也是7月30日召开的中共中央政治局会议，提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”后，监管部门的再一次表决心。

业内专家表示，从下半年出台的一些政策内容看，监管部门对于房地产资金方面的监管，呈现出升级态势，预计在楼市调控趋严、房贷利率提升以及房地产销售乏力的背景下，未来几个月房贷增速还将持续放缓。

（来源：《证券日报》）

武城交警全力做好 三伏天气交通安全工作

三伏天气期间，武城交警克服高温炎热天气，坚持做好各项交通安全管理工作，全力保障高温恶劣天气期间辖区道路交通秩序畅通。突出重点车辆管控，组织危化品运输车辆开展安全检查，约谈运输企业负责人，为重点车辆驾驶人开展暑期交通安全集中教育，遏制重点车辆交通事故；强化秩序管控，严厉打击酒驾醉驾、涉牌涉证、超限超载超速、疲劳驾驶等交通违法行为，净化通行环境；做好重点路段、重点时段巡逻检查，警力24小时无缝衔接，通过“白天见警车、晚上亮警灯”的模式消除辖区路面安全隐患；深化宣传教育，利用双微平台、平面媒体报道、户外宣传媒介、农村宣传阵地以及社会化宣传活动，多方位开展交通安全宣传教育，营造浓厚氛围。

（程翠琴）

行趋势。

“展望未来一段时间，个人住房贷款利率有上行的可能性，但幅度不会太大。”国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，不同银行对个人住房贷款业务定位不一样，在不同区域的信贷资源投入也相差较大，因此房贷利率会有明显的分化，而大型商业银行房贷利率调整预计相对温和。

LPR月月变， 房贷利率会咋变？

“以前每次降息房贷利率会在次年调整，而LPR月月都在变，我的房贷利率会咋变？”这应该是不少贷款购房者心中的疑问。

此次央行的公告明确，个人住房贷款利率重定价周期可由双方协商约定，最短为1年，最长为合同期限。每次利率重新定价时，定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

也就是说，房贷利率“换锚”后，新增房贷重新定价时得看当时LPR的水平。专家表示，房贷调整频率是最高1年，最低频率可以不调整。房贷利率不会每个月都跟着LPR走，但预计未来银行为了降低自身的风险，会要求客户每年做一次重定价，根据LPR一年变一次。此外，根据央行公告，公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

中国银行国际金融研究所研究员周景彤认为，未来房贷利率会更加突出体现地域性、货币政策和各银行的信贷策略，不同地区、不同客户和不同时期房贷利率的差别会更大，更能体现“因城施策”。

交通银行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示，房贷定价新规对市场影响有限，仍然是此前房地产调控政策的延续：可以维持新的个人住房贷款利率保持总体稳定，既不下降，也不会明显增加个人房贷利息负担。这将有利于在推动企业贷款利率下降的同时，保证房地产市场稳定。

（来源：新华社）



点下限。此外，银行会根据综合贷款风险状况，与借款人协商约定。“未来LPR若进一步下调，房贷利率也不一定会降。在现有信贷政策调控下，新增住房按揭贷款额度较之前管控更严，利率也在走高。”苏州一家大行普惠金融部门负责人介绍，改革前当地首套房利率已较基准利率上浮25%。

中国人民银行副行长刘国强此前曾明确表示，落实“房住不炒”的目标定位，就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。要确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。

谁的房贷利率受影响最大？

“我应该现在赶紧定下办贷款，还是再等等？”看到新的房贷定价政策出台，近期忙着看房的上海市民杨女士有些举棋不定。

在宣布贷款利率“换锚”一周多后，中国人民银行日前明确了房贷新的定价方法。改革后的房贷利率会增还是会减？新发放的房贷利率怎么算？存量房贷利率咋执行？这些问题引起社会普遍关注。

LPR下降，房贷会不会降？

人民银行8月17日宣布将贷款市场报价利率(LPR)作为各银行新发放贷款的主要参考，个人住房贷款定价基准自然也要从原来的贷款基准利率转换为LPR。根据央行公布的改革后第一期LPR来看，1年期为4.25%，5年期以上为4.85%；分别较1年期和5年以上贷款基准利率低10个和5个基点(每个基点为万分之一)。

“如果换成利率更低的LPR作为房贷定价基准，那我的房贷利率岂不是能降一些？”近期打算贷款买房的北京市民王先生起初有过这样的想法，但仔细研究了新的房贷定价方法，他发现此次调整并非此前想得那么简单。

除了定价基准进行了转换，此次央行明确，自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款，要以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。

也就是说，LPR降了，房贷利率不一定降，还要看加点的情况。那么谁来决定加点的多少呢？目前来看，有三个不可忽视的因素。

首先是央行的房贷利率底线。此次央行公告明确提出，首套房利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套房不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。按8月20日5年期以上LPR计算，购房者资质再好，银行资金再充裕，首套房利率不能低于4.85%，二套房不能低于5.45%。

其次是当地LPR加点下限。每笔房贷具体的加点数值，除了遵循央行制定的全国政策，还得符合当地住房信贷政策要求。此次调整明确，人民银行分支机构将指导各省级市场利率定价自律机制及时确定当地LPR加

蒙牛学生饮用奶，用心呵护祖国未来

专注青少年儿童营养健康，做“中国学生饮用奶计划”的引领者

2019年新学年即将开始，如何让孩子既能轻松地学习，又能拥有健康的身体？对正处于生长发育阶段的中小学生们来说，每天课间饮用一杯牛奶能适时补充一天所需的营养，提高上课注意力和反应速度，保持良好的学习状态。

长期以来，让孩子每天坚持饮用牛奶，已经成为国家战略和社会共识，《“健康中国2030”规划纲要》《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020)》《国家教育“十三五”发展规划纲要》等政策文件均要求，要努力培养学生健康观念和生活方式，提高学生健康素养，而“学生饮用奶计划”就是健康中国战略非常重要的一部分。

国家推行学生奶计划， 助力孩子健康成长

2000年11月15日，中国农业部、教育部等七部委联合启动实施国家“学生饮用奶计划”，这是我国有史以来第一个由中央政府批准并组织实施的全国性的、覆盖区域最广、实施时间最长、惠及学生人数最多的大规模营养干预计划。

2018年6月，国务院办公厅印发《关于推进奶业振兴保障乳品质量安全的意见》，大力推广国家学生奶计划，增加产品种类、保障质量安全、扩大覆盖范围、开展公益宣传、普及乳制品营养知识等一系列举措。接二连三的政策扶持，体现了国家对孩子的营养健康以及“学生饮用奶计划”的高度重视。

龙头乳企高品质，助力中国少年强

孩子的健康成长，关系一个家庭的未

来，更关系国之未来。在践行“学生引用奶计划”的过程中，中国乳业领先企业体现出超前性和示范性。以蒙牛乳业为例，2002年蒙牛成为首批获得国家学生饮用奶定点生产资格的企业，多年来蒙牛始终坚持以更高的标准、更优的品质，严苛把控从生产到派发的每一个环节，确保学生奶的安全及营养。

作为首批获得国家学生饮用奶定点生产资格的企业，蒙牛积极响应国家政策号召，始终严把质量关，严选天然无污染的优质牧场奶源，产品以生牛乳为原料，不添加任何营养强化剂。采用专用牧场、专仓收奶、专罐储存、专用设备、专人操作生产方法，以及先进的瞬时灭菌及无菌包装技术封装，经过200余项检测、8道工序、39个工艺核心步骤检验，生产出高于国际标准的学生奶。

蒙牛泰安工厂作为集团重点生产基地，今年6月份中国奶业协会相关领导、行业专家对该生产基地从奶源到生产流程、质量管控、产品检测、源奶保障、体系材料等多维度进行评审。蒙牛泰安工厂完全符合学生奶生产标准，获得“中国学生饮用奶”生产资质，这意味着齐鲁大地的孩子们可以喝到家门口生产的高品质蒙牛学生奶。未来蒙牛泰安工厂增加两条学生奶生产线，累计日产能168吨，用以保障山东省学校对蒙牛学生奶日益增加的需求。

蒙牛学生奶不仅关注生产管理，同时也更加注重校内饮用的安全及规范。自2007年开始，蒙牛首推校内规范操作项目。校内规范操作项目强调先培训再入校，严格规范了征订与配送、存储、领取、分发、饮用及回收全过程，确保每一

个孩子喝上营养又安全的学生奶。

为爱助力，奉献公益

自2017年起，农业农村部联合中国奶业协会组织“中国小康牛奶行动”公益项目，联动一批奶业企业向全国贫困地区中小学生们捐赠学生奶，截至目前，累计向全国2416所贫困地区中小学校的141.7万名学子捐赠牛奶达1亿元。行业领军者蒙牛更是自2002年起即连续17年开展牛奶助学公益项目，2017年，蒙牛将牛奶助学行动升级为蒙牛学生奶“营养普惠计划”，现已累计捐赠1333万盒学生奶，覆盖全国500余所学校，受助学生10万余名。此外，蒙牛学生奶还在全国开展了百余场营养健康知识讲堂，食育教育大讲堂等相关讲座，为学生的健康保驾护航。

2019年，蒙牛继续在公益道路上发力，在今年的夏季达沃斯论坛上，蒙牛发起了“点亮一颗星，捐出一杯奶”的公益活动，活动上线仅一天，合伙人就高达13万余人，激发了社会各界人士通过公益活动的形式，用爱心为贫困山区儿童送去营养，帮助他们健康成长。

少年强则国强，少年智则国智，多年的营养扶贫助力中国少年强，蒙牛表现出了高度的责任担当，获得了来自社会各界的肯定。未来，蒙牛将不忘初心，以更高标准严格规范要求自己，致力推广并落实党和政府大力推行的学生奶计划！新学期，新征程，蒙牛将努力让更多学生喝上优质放心的学生奶，助力中国少年乘风破浪！蒙牛学生奶，专注青少年儿童营养健康，做“中国学生饮用奶计划”的引领者！

