

楼市迎来房贷新政:以后每月还的房贷会增加吗?



8月25日,中国人民银行发布公告调整新发放商业性个人住房贷款利率,自2019年10月8日起施行。

此次调整是因为,改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制后,个人住房贷款定价基准也需从贷款基准利率转换为LPR。

“专业技术太强,看不懂!”很多网友看完公告后纷纷表示,“有‘课代表’出来解释一下啥意思吗?”

房贷利率是变高了还是降了?

这是大家关注度最高的问题。

根据公告,自2019年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

而2019年10月8日前,已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款,仍按原合同约定执行。

中国人民银行有关负责人表示,定价基准转换后,全国范围内新发放首套个人住房

贷款利率不得低于相应期限LPR(按8月20日五年期以上LPR为4.85%);二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点(按8月20日五年期以上LPR计算为5.45%),与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。

在上述新政实施前,目前房贷的贷款基准利率是:一至五年(含五年)期限的为4.75%,五年以上期限的为4.90%。由于绝大多数房贷期限都是五年以上,4.90%成为民众所熟悉的买房贷款基准利率。

即如果按贷款期限5年以上计算,新政实施后,首套房的利率下限4.85%,相比之前4.90%的基准利率降低了5个基点。

但是实际操作中,目前,按照显性或者隐形规定,一般首套房贷利率不低于基准利率的9折,二套房一般不低于基准利率的1.1倍,由此计算出来的数值分别为4.41%和5.39%。

自2016年“9.30”楼市调控收紧政策后,房贷利率折扣优惠基本销声匿迹,更多是采取了利率上浮措施。融360大数据研究院统计并监测的35个城市房贷市场数据显示,2019年7月,全国首套房贷平均利率为5.44%,二套房贷款平均利率为5.76%。

也就是说,目前银行实际的房贷利率高

于现行的房贷基准利率(4.9%),也高于即将实施的新政的利率下限(首套房利率下限4.85%)。

房贷利率未来会下降吗?

LPR下降了,新房贷款利率下限也比以前基准利率低,岂不是房贷利率也要下降?对此,日前央行副行长刘国强表示,房贷利率由参考基准利率变为参考LPR,但最后出来的贷款利率水平要保持基本稳定。

此次央行公告也明确,为落实好“房子是用来住的,不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制,确保定价基准平稳有序转换,保持个人住房贷款利率水平基本稳定。

“根据央行的规定,如果LPR利率下调,首套、二套房贷的最低利率自然也会随之下调。”融360大数据研究院分析师李万赋解释,但这仅指最低利率,实际发放的利率还会受调控政策、银行信贷资源的影响。

交通银行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示,一是新机制下新发放个人住房贷款利率基本不变;二是央行各地分支行会结合各地情况,规定加点下限。因此,新的个人住房贷款利率得以保持稳定,既不上升,也不会明显增加利息负担。该举措避免了房地产市场过热,充分体现了不以刺激房

地产为短期刺激手段的意图。

中原地产首席分析师张大伟也表示,新机制下,房贷利率没有变化,存量和增加都基本没有变化。目前看大部分城市的房贷利率、放款周期基本平稳,有轻微波动,但主流是平稳。

“预计执行利率短期内很难出现显著的、普遍性下降。”李万赋认为,从短期的实际利率水平来看,新政仅会对极少数最优质的客户产生轻微影响,对绝大部分购房人来说,影响不大。

有一点值得关注的是,根据李万赋的计算,执行新政后,二套房贷最低利率将由5.39%上升为5.45%。诸葛找房副总裁苑建认为,未来一段时间二套房贷利率可能会呈现上升趋势,对房地产市场销售将会产生一定的抑制作用。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,从下半年的情况看,考虑到政策依然从紧,实际上具体的贷款利率只会上升,而不会下调。

未来房贷利率或呈现因人而异现象

严跃进还表示,央行利率改革不能简单理解为利率上升或下调,而应该理解为未来贷款的定价将更加市场化。

根据央行公告,人民银行省一级分支机构在国家统一的信贷政策基础上,根据当地房地产市场形势变化,确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限,结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,明确商业性个人住房贷款利率定价规则,合理确定每笔贷款的具体加点数值。

在严跃进看来,未来房贷的计算或呈现因人而异、因额度而异、因市场而异的现象。在实际操作过程中,一些房价上涨过快的城市,未来将可以适当在央行标准下,进行基点的上调。此类上调最后也会影响到具体商业银行房贷部门的贷款利率。

此外,根据新政,未来借款人申请商业性个人住房贷款时,可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期,重定价周期最短为1年。

严跃进认为,明确购房者可约定利率重定价周期,其含义是未来房贷的按揭贷款利率计算,可以基于购房者的需要进行微调,但需要提前约定定价周期,同时也需要明确定价的基准利率。这一规定将有助于形成更多样的贷款利率计算方式,后续也将成为银行房贷工作人员需要积极和购房者协调的地方。(程春雨 李金磊)

陕西出台药品零售连锁企业监督管理办法

本报讯(王燕)8月25日,据省药品监督管理局消息,为促进我省药品零售经营规模化、规范化,我省将自9月16日起实施《陕西省药品零售连锁企业监督管理办法(试行)》,支持和鼓励药品零售连锁企业健康、快速发展,确保公众用药安全、便捷。

《办法》明确,药品零售连锁企业由连锁总部、配送中心(仓库)和10家以上药品零售连锁门店构成,总部负责药品采购、配送及质量与安全控制,以及对连锁门店的统一管理;配送中心(仓库)是连锁企业的药品储存、运输、配送

机构,确保储存、运输、配送全过程药品质量;连锁门店是连锁企业的药品销售网络终端,承担日常药品零售和药学服务业务,确保终端药品销售与服务质量。药品零售连锁企业经营范围为中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品、中药饮片。

连锁企业每年应对企业药品质量管理状况按照《药品经营质量管理规范》进行全项目内审,并于次年第1个月将年度内审报告报省药监局。

今年西安贫困人口大病集中救治病种扩大到25个

本报讯(张黎娜 马梦泽)日前,西安市深化医药卫生体制改革领导小组印发《西安市深化医药卫生体制改革2019年重点工作任务》,明确今年要深入实施健康扶贫,贫困人口大病集中救治病种扩大到25个,取消建档立卡贫困人口大病保险封顶线。

今年,西安市深化医改工作将围绕分级诊疗、现代医院管理、全民医保、药品供应保障、综合监管5项制度建设和建立优质高效的医疗卫生服务体系,在

重要领域和关键环节发力,努力破解“看病贵”“看病难”问题,加快推进健康西安建设,不断提升人民群众健康水平。

将进一步完善统一城乡居民基本医疗保险制度和大病保险制度,全面整合医疗保障制度,2019年城乡居民医保个人参保缴费标准为每人250元。

还将在城区按行政区划,分区域、画网格建立城市医疗集团,每个区建成1-2个城市医疗集团,推进区域内优质医疗资源持续下沉。在远郊区县以县级医院(县医院、县中医院)为龙头,建立县域医共体。

搬新家日子越过越美好

本报讯(杨宁 党欣春)立秋刚过,在宁陕县委编办驻村干部蒋清海的陪同下,笔者来到该县城关镇大茨沟村五里坪安置社区贫困户张儒祥的新家,他和妻子熊元贤正在忙着收拾房子。交谈中熊元贤感慨地说:“现在能住进这样好的新房子,以前想都不敢想!”

张儒祥一家五口仅有一个劳动力,以前居住在大茨村小石板沟,2006年一场交通事故使张儒祥的腿落下残疾,不能干重体力活,两个孩子读初中,70多岁的老母亲身体也不太好,家里生活的重担全都落在妻子熊元贤一个人肩上。全家挤住在两间旧的土墙老房子中,每逢下雨天,屋外大雨、屋里落小雨,家中没有一件像样的家具,日子过得很清贫。

2014年,张儒祥一家被纳入建档立卡贫困户,宁陕县委编办驻村工作队和帮扶干部根据他家实际情况,为张儒祥制订了脱贫计划,在五里坪安置社区申请落实116平方米移民搬迁

房,解决了他家的居住难题。还帮他落实了5万元脱贫贷款,发展养蜂60箱,种植猪苓400窝。同时,妻子熊元贤被聘为护河员,年工资5000元,使他们一家生活有了保障。

2018年,两个孩子毕业后通过县上的技能培训,儿子张轩在上海务工,女儿张佳在西安务工,家里的收入逐渐增多,日子也越过越好了。

今年初,张儒祥用儿子、女儿寄回来的务工收入,再加上旧房腾退的资金,把新房进行了简单的装修,在帮扶干部的帮助下,还尝试在网上买了实用的新家具。

6月底,张儒祥一家第一个搬进大茨沟村五里坪安置社区,看着宽敞明亮的新房,沙发、桌椅、电视、席梦思床一应俱全,张儒祥和妻子喜上眉梢,脸上挂着满足和幸福的笑容。

张儒祥感激地说:“住新房对我们一家来说是个梦,感谢党和政府对我们家的关心,以后我们一定会更加努力,通过自己的双手勤劳致富,让一家人的日子越过越好。”



近日,中国铁路西安局集团有限公司西安供电段积极搭建人才成长平台,举办了青工职业技能竞赛,以

练代学、以考促学,切实提升青工业务水平。图为该段青工正在组立接触网支柱。程灿远 摄

脱贫攻坚 奋力争先

不使用就能不交电梯费? 加装电梯到底谁说了算

上下楼梯,是居民出行的第一步,也是回家的最后一步。近年来,为破解老年人“爬楼难”的问题,全国不少地方将在老旧小区加装电梯提上日程。然而,楼上期盼强烈,楼下坚决反对,不少老楼加装电梯项目由于低层住户的“一票否决”而搁浅。

近日,上海房管局相关负责人表示,上海将调整政策,取消“一票否决”条款。那么,老旧小区加装电梯,到底谁说了算?我国法律对此有无规定?

加装电梯需要每一户居民都同意吗?

“拿100万现金放我这儿,我房本一复印,字一签所有问题都解决了!”有媒体报道,今年5月,北京市西城区某小区一位一楼的业主以影响采光、带来噪音、自己不使用为由,强烈反对加装电梯,在面对反复上门沟通劝说的邻居们时这样说道。

据了解,该栋楼一共有7个单元、126户,当时已经签署协议、同意施工的有124户,一户待签,只剩下一楼这一户沟通无果。据居委会人员表示,该户业主认为安装电梯后一楼房子会贬值。

一楼业主如此“横加阻挠”的底气何在?同小区的其他业主表示,加装电梯需要整个楼所有居民都同意,也就是说每户居民都有“一票否决”权,一楼业主不签字,电梯就装不了。据该社区所在的街道办工作人员介绍,电梯安装需全体居民签字同意的政策来自于《北京市2016年既有多层次住宅增设电梯试点工作实施方案》。该《方

案》第四条第(二)款第1项规定:“增设电梯应征得所在楼栋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意,同时应征得因增设电梯后受到采光、通风和噪声直接影响的本单元业主的同意,并应当妥善处理好住宅周边相邻关系。”正是这一条款“同时”部分的规定,赋予了每位业主“一票否决”权。

但是,“一票否决”是否有法律依据呢?北京志霖律师事务所律师赵占领表示,根据物权法等法律规定,既有住宅需要使用共有部位增设电梯,或者因增设电梯需要改变共有部位的外形或结构时,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意。也就是说,法律上并非要求所有人都同意方可加装电梯,“不能一楼说不装就不装。”中国人民大学法学院教授刘俊海认为,电梯属于建筑物区分所有权的范畴,建筑物区分所有权的处置由业主大会和业主委员会以少数服从多数的原则民主决策,即物权法规定的两个“三分之二”。因此,加装电梯“一票否决”的规定于法无据。

低层业主主要求赔偿或补偿吗?

西城区这位业主开口要价100万“签字费”的例子,或许是“狮子大开口”的极端个例,但是以加装电梯影响采光、产生噪音、可能造成房子贬值的理由要求赔偿或补偿的低层业主却并不鲜见。

那么低层业主是否能以上述理由,向

高层住户要求相应经济补偿呢?“从法律角度而言,只要符合两个三分之二的标准,就可以加装电梯而不需要对不同意的业主进行补偿。”赵占领解释,但在现实操作中,增设电梯有可能会在采光、通风、噪音等方面对低层业主带来一定负面影响,因此,从公平合理以及便于顺利操作的角度而言,其他业主可以而非应当对这些受负面影响的业主给予补偿。对于老旧小区加装电梯补偿低层的建议,北京兰台律师事务所律师包华表示,目前并没有相关的指导意见和法律依据,实践中主要依靠邻里协商。

中国人民大学公共管理学院副教授陈幽泓指出,一楼业主担心房屋因此贬值是完全站不住脚的,我国老龄化社会已经到来,越来越多的老年人会面临“上楼难”的问题,安装电梯会老旧小区品质提升、房屋增值。只是加装电梯后高层楼盘增值最大,但这种由加装电梯带来的有差别增值并不构成对低层业主所有权或者相邻权的侵害。所以,低层业主以房屋价值贬损为由要求补偿没有法律依据。

不使用就能不交电梯费吗?

电梯加装和后续的运营维护成本是一笔不小的费用,这笔费用谁来负担?“根据我国物业管理的相关规定,业主对住宅专有部分即所有权部分由业主自己维护和管理,物业管理企业负责全部建筑物的公共区域、设施即区分所有权部分的维护和管理,费用由所有业主分担。”赵占领说,电梯属于公

共设施,费用也应是所有业主平均分担。

小区在两个“三分之二”同意原则下加装了电梯,原本不同意安装的一楼业主是否能以不使用电梯为由,而拒绝承担相应的电梯费呢?

“使用电梯是所有业主的权利,放弃使用电梯并不能成为逃避电梯运维义务的法定理由。”刘俊海表示,我国《物权法》第七十二条规定,“业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利而不履行义务。”另外根据《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条规定,“物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务,业主仅以未享受或者是无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。”由此可见,一楼业主不论使用电梯与否,必须分担电梯运维的相应义务。

刘俊海表示,政府有关部门需要用法治思维凝聚共识,把这项惠民工程做实做细。在今年7月1日的国务院政策例行吹风会上,住房和城乡建设部副部长黄艳介绍城镇老旧小区改造工作情况时也表示,加装电梯必须因地制宜,一个楼门一个方案,推动居民邻里共谋共商达成一致,实现利益最大化、影响最小化。(李瑞)

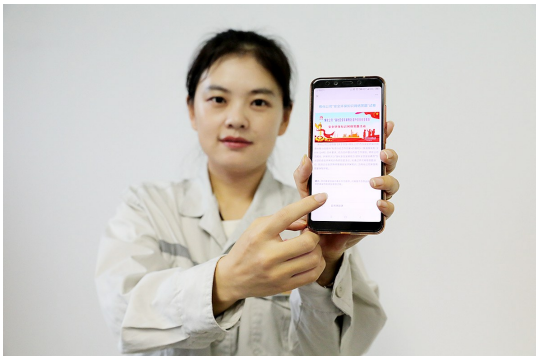
读图



随着开学季的到来,西安铁路公安局延安铁路公安处甘泉北站派出所民警,以“开学校园行,法制第一课”为主题,对辖区9所中小学校的师生进行了普法教育宣传,助推平安校园创建工作迈上新台阶。薛宜博 摄



8月24日,陕西渭河发电有限公司组织近200名职工志愿者统一行动,在西咸新区渭河湿地公园开展“爱护美丽家园,争做文明市民”和“我为家园环保添光彩”公益活动。赵健 摄



近日,延长石油炼化公司创新职工培训方式,以“互联网+”工作思路,开展以“强化安全发展理念 提升全员安全素质”为主题的职工安全环保网络有奖答题活动。曹锋 张一帆 摄

中铁七局三公司 利用建筑垃圾填筑路基

本报讯(赵亮 董志振)8月22日,随着中铁七局三公司西安外环高速公路项目首段“利用建筑垃圾填筑路基”采购招标圆满完成,标志着中铁七局首个“建筑垃圾再生利用”工程正式开始实施。此举是响应陕西省“公路建设领域城市建筑垃圾综合利用工作,发展环保节能、循环经济,提高资源综合利用水平”号召的具体措施。

该公司把“建筑垃圾再生利用”作为重点科研项目,成立了科研攻关专家组。以前城市改造中产生的建筑垃圾统一采取废弃或掩埋处理,现在通过各种手段对建筑垃圾中的大块混凝土、废砖、大理石等物质进行再生利用。据了解,该项目首段已利用建筑垃圾填筑路基约8万立方米,项目线路全长约6公里,预计采用方量将不少于60万立方米。

遗失声明	刘保民不慎将主任医师证丢失,证书编号:0066358,批准文号:西交人(2010)7号。特此声明。
------	---

民视
生角