



为什么要降低存量首套住房贷款利率？

据人民网北京8月31日电 中国人民银行、金融监管总局8月31日联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。

4 哪些存量首套住房贷款可以申请降低利率？如何申请？

1 差别化住房信贷政策调整优化的背景是什么？

中国人民银行、金融监管总局有关负责同志介绍，7月24日中央政治局会议明确，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产

政策，因城施策用好政策工具箱。7月31日国务院常务会议提出，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究

构建房地产业新发展模式。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，中国人民银行、金融监管总局发布通知，对现行差别化住房信贷政策进行了调

整优化，支持各地因城施策用好政策工具箱，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。

中国人民银行、金融监管总局有关负责同志介绍，符合条件的存量首套住房贷款是指，2023年8月31日前金融机构已发放，已签订合同但未发放的，以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

对于符合条件的存量住房贷款，自2023年9月25日起，可由借款人主动向承贷银行提出申请，也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式，为借款人提供更为便利的服务。调整方式上，既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。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。新发放贷款只能用于偿还存量贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

2 此次差别化住房信贷政策调整优化的重点是什么？

上述负责人表示，一是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”城市和不实施“限购”城市，首套住

房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套住房利率政策

下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

各地可按照因城施策原则，根据当地房地产市场形势和调控需要，自主确定辖区内首套和二套住房最低首付比例和利率下限。

3 为什么要降低存量首套住房贷款利率？

中国人民银行、金融监管总局有关负责同志表示，近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化，借款人和银行对于有序调整优化资产负

债均有诉求。存量住房贷款利率的下降，对借款人来说，可节约利息支出，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，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可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。为更好适应上述新

形势，中国人民银行、金融监管总局明确按照市场化、法治化原则，支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套住房贷款利率。

“认房不用认贷”政策落地广深影响几何？

30日，广州和深圳先后宣布实施“认房不用认贷”政策。继住房和城乡建设部等部门发布相关通知后，“认房不用认贷”政策迅速在两个一线城市落地。“认房不用认贷”政策对楼市影响几何？哪些购房者受益最大？是否会刺激房价上涨？

A 【政策是场“及时雨”】

“认房不用认贷”政策对楼市影响几何？

2021年下半年以来，广深楼市相继步入下行轨道，深圳二手房成交量在2021年和2022年连续两年腰斩。乐有家研究中心负责人表示，2023年1至7月深圳一手住宅月均网签量2700套左右，而8月网签量仍在下降。近期深圳新房的去化周期接近

16个月，超过14个月的警戒值。

国家统计局数据显示，7月份广州二手房价格环比下降1%，在四个一线城市中降幅居首。克而瑞的统计显示，进入8月，广州一手房周成交面积维持在10万平方米左右，创下近8周的新低。

万科董事会主席郁亮表示，现阶段市场已经出现超跌。由

于地产销售低迷已经持续了一段时间，市场情绪受到了一定影响，容易做出过度反应。当前政策已在发力，希望已出台的政策能推动市场恢复到健康合理的水平。

易居研究院研究总监严跃进认为，深圳、广州当前出台政策信号意义非常强。

B 【显著降低置换购房者门槛】

哪些购房者受益最大？

市场人士分析，“认房不用认贷”政策最利好的群体是有置换需求的购房者。

在此前“认房又认贷”的政策下，广深普通住宅二套房首付比例为70%，而首套房首付比例为

30%，二套房贷的利率也普遍高于首套房0.5至1个百分点，“认房不用认贷”的政策实施将让置换现有住房的购房者首付比例下降到30%，在同样的贷款总额情况下，利息支出也将下降。

广东省住房政策研究中心

首席研究员李宇嘉表示，楼市过热时期的一些政策，已经不适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势。“认房不用认贷”政策的落地有助于改善性需求和跨市工作者入市，促进房地产行业良性循环。

C 【起到稳定预期的积极作用】

多位受访业内人士表示，“认房不用认贷”政策降低购房门槛，会带动部分消费需求，但目前的形式下不会刺激房价再次进入上涨周期。

李宇嘉表示，广州、深圳外来人口集中，新市民规模大，且两市近期二手房价格回调明显。尽管“认房不用认贷”降低了购房门槛，但提高了月供。该政策在楼市上升期的效果会很

明显，但在当下还要谨慎看待。

乐有家营销总裁孟凡振表示，“认房不用认贷”切中刚需及改善痛点，满足更多合理居住需求。当前，该优化政策可以进一步起到稳定预期的积极作用，但不会带来房价明显的反弹。

黄小姐也表达了自己的担忧，虽然“认房不用认贷”政策落地后，她可以买总价更高的房子，但如果贷款总额增加300万

元，意味着月供至少要增加1.5万元，还贷压力剧增。

李宇嘉认为，“认房不用认贷”是一揽子政策之一，还需多措并举、供需同步发力，在降低利率、降低税费，鼓励开发商合理定价、降价促销的同时，在居民收入端、就业端更多着力，稳定居民的预期，促进房地产市场平稳健康发展。

据新华社北京8月31日电

“一老一小”个税专项附加扣除标准提高 减税红利如何享？

“一老一小”相关家庭再迎减税红利。国务院日前印发《关于提高个人所得税有关专项附加扣除标准的通知》，决定提高3岁以下婴幼儿照护、子女教育、赡养老人个人所得税专项附加扣除标准。“一老一小”扣除提高后的标准是多少？老百姓如何享受减税红利？记者就此采访了有关部门和专家。

如何调整扣除标准，是大家最关心的问题之一。

根据通知，自2023年1月1日起，3岁以下婴幼儿照护专项附加扣除标准，由每个婴幼儿每月1000元提高到2000元；子女教育专项附加扣除标准，由每个子女每月1000元提高到2000元。

“也就是说，每个孩子从出生到完成学历教育，其父母每个月可以在税前扣除2000元，每年2.4万元，这些扣除既可以由父母双方分别享受，也可以由其中一方享受。”财政部税政司有关负责人进一步解释道。

此外，赡养老人专项附加扣除标准，由每月2000元提高到3000元。其中，独生子女按照每月3000元的标准定额扣除，非独生子女与兄弟姐妹分摊每月3000元的扣除额度，每人分摊的额度不能超过每月1500元。

“这次调整的3项专项附加扣除都与‘一老一小’直接相关，且扣除标准分别提高了1000元，可以说调整幅度还是不小的。”北京国家会计学院教授李旭红表示，调整扣除标准有利于进一步减轻家庭抚养赡养负担，更好改善和保障民生，对提高居民消费意愿和能力也将起到积极作用。

扣除标准调整后，广大百姓如何享受新的减税政策红利？

记者了解到，纳税人还没有填报享受2023年度3岁以下婴幼儿照护、子女教育、赡养老人专项附加扣除的，可以在个人所得税APP或者通过任职受雇单位填报专项附加扣除信息后享受。纳税人自9月份纳税申报期起，就可以由任职受雇单位按照提高后的新标准扣除，也可以在办理2023年度个人所得税汇算清缴时按照新标准申报扣除。

那么，对于今年以来已按原标准填报享受“一老一小”扣除的，如何按照新标准享受扣除呢？还需要重新报送相关信息吗？

国家税务总局所得税司有关负责人介绍，今年以来，纳税人已经按照原标准填报享受2023年度这3项专项附加扣除的，无需重新填报，信息系统将自动按照提高后的专项附加扣除标准计算应缴纳的个人所得税。此前多缴的税款可以自动抵减本年度后续月份应纳税款，抵减不完的，可以在办理2023年度综合所得汇算清缴时继续享受。

据新华社北京8月31日电