

# 首套房贷利率政策“动态调整”如何看？

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？

## 部分城市首套房贷款利率下限或迎来调整

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。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、二三线城市同比降势趋缓。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。

## 释放支持刚需信号提振信心

此次人民银行和银保监会发布的通知明确，二套住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。

新华社北京1月6日电

## 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。

消费市场有序恢复、取消对外贸易经营者备案登记……

## 商务部回应近期经贸热点

消费市场恢复怎么样？取消对外贸易经营者备案登记意义何在？稳外资工作还将如何发力？在商务部6日举行的2023年首场网上例行发布会上，商务部新闻发言人束珏婷针对近期经贸热点问题进行了回应。

### 消费总体有望保持稳步恢复态势

束珏婷介绍，元旦假期，商务部重点监测零售企业的粮油食品、饮料、日用品销售额同比分别增长11.3%、10.2%和2.6%；机构数据显示，元旦三天电影票房突破5.5亿元，全国影院营业率达到85%，创10个月以来新高；根据商务大数据监测，“2023年全国网上年货节”前5天全国网络零售额达2080亿元，比上届同期增长4.7%……“近期随着疫情防控措施不断优化调整，居民出行、线下消费等逐步增多，2023年元旦假期消费市场有序恢复，生活必需品供应总体充足，价格基本平稳。”束珏婷说，一是居民基本生活消费平稳增长，年货、日用品等商品需求升温；二是服务消费呈现恢复态势，各地餐饮门店陆续恢复堂食，餐饮企业线上线下多渠道销售，冰雪消

费持续升温，跨省游、长途游需求明显增长，热门旅游目的地酒店住宿率和预订率持续提高；三是线上消费保持较快发展，年货礼盒、健康滋补用品、进口生鲜食品等销售增长较快，直播带货、即时配送等消费新业态、新模式动能不断释放；四是生活必需品市场总体平稳。据介绍，全国百家大型农副产品批发市场粮食、食用油、肉类、鸡蛋、蔬菜进货量均较节前增长。价格方面，粮食、食用油、牛羊肉价格与节前基本持平；猪肉、鸡肉、鸡蛋价格小幅下降；30种蔬菜批发均价上涨1.5%。“综合来看，国内消费需求将逐步释放，消费总体有望保持稳步恢复态势。”束珏婷说。



1月6日，一名小朋友在海南省海口市博爱路年货市场挑选年饰品。春节临近，各地年货市场迎来众多前来采购的市民，到处洋溢着浓浓的年味。新华社发

### 外资企业普遍欢迎我国优化调整疫情防控措施

随着我国不断优化调整疫情防控措施，外资企业反应如何？稳外资工作还将如何发力？束珏婷介绍，近期外资专班就我国新冠疫情防控“二十条”“新十条”“乙类乙管”等措施向有关外资企业和多家外国商协会开展了“一对一”走访了解。中国主动优化调整疫情防控措施，受到了外资企业和在华外国商协会的普遍欢迎，表示优化措施“非常及时，令人振奋”，“解决了外籍人员来华的大难题”，使其“在华发展

预期更加稳定”。不少外资企业表示，已经开始制定集团高层访华日程，积极推动重启相关项目，并寻求新的投资机会。束珏婷说，下一步，将一如既往扩大外资市场准入，落实好外资企业国民待遇，加大外商投资合法权益保护力度，为外商来华投资创造更多便利条件，努力营造市场化、法治化、国际化一流营商环境，与各国企业共享中国开放发展机遇。

新华社北京1月6日电

### 回应取消对外贸易经营者备案登记

谈及我国取消对外贸易经营者备案登记，束珏婷表示，这是外贸经营管理领域重大改革举措，是中国政府坚定推进贸易自由化便利化的重要制度创新。“取消备案登记，将有利于进一步优化营商环境，释放外贸创新活力，推进贸易高质量发展和高水平对外开放。”束珏婷说，外贸经营权是国家赋予外贸经营者的一项基本权利。2004年以来，我国外贸经营权管理长期采取备案登记制，

相关市场主体只需完成备案登记即可成为对外贸易经营主体。为进一步优化营商环境，2019年10月，十三届全国人大常委会第十四次会议通过决定，授权国务院在自贸试验区暂时调整适用对外贸易法第九条，取消对外贸易经营者备案登记，试点三年。通过对三年试点实践经验进行全面总结评估，我们认为在全国范围取消对外贸易经营者备案登记的条件和时机已经成熟。