

# 北上广深,均已“认房不认贷”

## 房贷利率政策调整惠及4000万借款人,将为提振市场信心发挥重要作用

### 一线城市及部分二线城市 已执行“认房不认贷”

据北京市住房和城乡建设委员会微信公众号9月1日消息,北京三部门联合印发通知,执行“认房不认贷”政策措施。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在本市名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

据上海市住房保障和房屋管理局微信公众号9月1日消息,为更好满足刚性和改善性住房需求,使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠,四部门联合印发了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,执行购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。

早在8月30日,广州市人民政府办公厅发布关于优化广州市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知,由此成为首个落地执行“认房不认贷”政策措施的一线城市。同一天深圳也推出了“认房不认贷”政策。

此外,重庆、成都、武汉、厦门等城市也宣布“认房不认贷”。

### 100万元存量房贷 利率下调后可年省利息五千元

当前,房地产市场供求关系已发生重大

中国人民银行、国家金融监督管理总局日前发布通知,内容涉及存量房贷利率、首付比例等方面的调整,引发市场普遍关注。截至9月1日,北京、上海、广州、深圳以及重庆、成都、武汉、厦门等城市均已宣布,落实“认房不认贷”政策措施。新政策做了哪些调整?将惠及哪些人群?又释放出什么信号?

### 首套房可申请降低利率

以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设借款人和银行协商将房贷利率调降至4.3%,可节约借款人利息支出每年超5000元。

大变化,存量房贷与新增房贷利率差过大的问题引发关注。8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知,引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资

产负债,降低存量首套住房贷款利率。

根据通知,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。记者了解到,2023年8月31日前金融机构已发放,或已签订合同但未发放,且符合当地首套房标准的存量住房贷款可以申请降低利率。

据测算,以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设借款人和银行协商将房贷利率调降至4.3%,可节约借款人利息支出每年超5000元。

中国人民银行有关负责人介绍,存量住房贷款利率下降,对借款人来说,可以节约利息支出,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,并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。

截至6月末,我国个人住房贷款余额38.6万亿元。有业内人士估算,全国有近1亿个首套房存量贷款合同,而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。利率调整后,这些借款人的财务负担会有明显下降,平均降幅约为0.8个百分点。

### 6月末已有87个城市 下调了首套房贷利率下限

两部门当日还宣布,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”和“非限购”城市。商业性个人住房贷款最低首付比例统一为:首套房不低于20%,二套房不低于30%。在此之前,在实施“限购”措施的城市首套和二套住房最低首付比例政策下限分别是30%和40%。

另外,两部门还调整了二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,从不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加60个基点,调整为加20个基点。

近期,已有多地陆续调整了当地房贷首付比例,引导个人住房贷款实际利率下行,但仍受限于金融管理部门此前政策下限要求。专家表示,此次统一政策下限并适度下调,给地方留下更充足的调控空间,有助于更好满足刚性和改善性住房需求。此次首套房贷款利率政策下限未作调整。董希淼认为,对于符合首套住房贷款利率政策动态调整机制相关条件的城市来说,还可阶段性下调或取消当地首套房贷利率下限。

央行近期发布的第二季度中国货币政策执行报告显示,6月末,已有87个城市下调了首套房贷利率下限,较全国下限低10至40个基点,13个城市取消了首套房贷利率下限。6月新发放个人房贷利率4.11%,同比下降0.51个百分点。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,这些举措持续坚持“房住不炒”的定位,支持刚性和改善性住房需求,释放支持房地产市场健康有序发展的信号,将为提振市场信心发挥重要作用。据新华社、中新社

## 证监会发布关于高质量建设北京证券交易所的意见,重点改善流动性

# 北交所迎来全面改革

9月1日,中国证监会发布关于高质量建设北京证券交易所的意见,进一步推进北交所稳定发展和改革创新,加快打造服务创新型中小企业主阵地系统合力。

证监会表示,意见旨在落实“要活跃资本市场,提振投资者信心”重要部署,更好发挥资本市场服务中小企业创新发展、促进高水平科技自立自强的功能。证监会表示,意见将改善市场流动性作为重点。

此次全面改革立足当前,谋划长远,明确了北交所的未来发展目标:3至5年,市场规模、效率、功能、活跃度、稳定性等均有显著提升;再用5至10年,将北交所打造成以成熟投资者为主体、基础制度完备、品种体系丰富、服务功能充分发挥、市场监管透明高效并具有品牌吸引力和市场影响力的现代化交易所。

北交所1日发布高质量建设北交所首批

改革创新举措。据介绍,北交所此次完善投资者适当性管理,简化开户程序,明确已开通科创板交易权限投资者申请开通北交所交易权限时,各证券公司不再核验投资者证券资产和交易年限,不再进行知识测评,投资者签订风险揭示书后即可开通北交所交易权限,便利科创板投资者直接参与北交所市场交易。同时,北交所优化“连续挂牌满12个月”的执行标准,企业挂牌后即可申报北

交所上市,仅需在交易所上市委审议时挂牌满12个月;改进发行底价制度,调整信息披露要求,不再要求发行人提前确定发行底价,发行人可在披露文件中声明将后续询价或定价产生的价格作为发行底价。

数据显示,目前,北交所上市公司共有217家,是开市时的近3倍。上市公司中,国家级专精特新“小巨人”企业占比超四成,高新技术企业占比超九成。据新华社

编辑:武俊 美编:马秀霞 组版:侯波

# 莒南县国有建设用地使用权挂牌出让公告

(莒南自然资规告字〔2023〕12号)

经莒南县人民政府批准,莒南县自然资源和规划局决定挂牌出让1宗国有建设用地使用权,现将有关事项公告如下:

### 一、出让宗地基本情况和规划设计主要指标

宗地编号	土地坐落	出让面积(㎡)	土地用途	出让年限(年)	规划条件	起始价(万元)	竞买保证金(万元)	加价幅度(万元)	备注
莒南2023-G43号(不动产单元码:371327001020GB00052W00000000)	位于顺河路北侧,新区二路西侧,北至北一路,东至新区二路,南至顺河路,西至国鑫置业有限公司	24138.2	居住、商业用地	居住用地70年、商业用地40年	1.0<容积率≤2.0,建筑密度≤25%,绿地率≥35%	11224	11224	100	商住比1:9

**备注:**1.宗地出让范围内的原有土地权利证书自本公告发布之日起废止。

2.该宗地具体情况详见出让文件。  
3.出让土地为现状土地,出让人不负责出让地块的清理和整理;地下管道、管线等迁移、移位、清理等,均由竞得人自行处理。出让人对出让地块的瑕疵不承担任何责任。

### 二、申请人范围

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,除法律法规政策等另有规定及列入莒南县土地市场诚信体系黑名单的外,均可申请参加。

### 三、申请与登记

本次国有建设用地使用权挂牌出让实行网上交易,申请人须办理电子签名认证证书后,登录临沂市公共资源交易中心网

上交易系统,在提交竞买申请截止时间之前交纳竞买保证金,按宗地下载出让文件,并按出让文件要求和系统提示填写竞买申请书并冻结竞买保证金。出让文件规定申请人须提交其他材料的,申请人应同时上传该资料的电子图片,提交人工审核。网上交易不接受除网上竞买申请以外其他方式的申请。

申请人提交竞买申请并冻结竞买保证金的时间为2023年9月7日上午8时30分至2023年9月26日下午3时30分,逾期不予受理。竞买人模式下实行“一竞买人一地块一子账号”,竞买人每次竞买土地时必须重新生成子账号,不能使用以前生成的子账号。申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发的,在申请书中必须予以说明并明确新

公司的出资构成、成立时间等内容。

本次挂牌出让的详细资料 and 具体要求,见挂牌出让文件。申请人可于2023年8月30日至2023年9月26日到临沂市公共资源网上交易系统获取挂牌出让文件。

### 四、挂牌时间、竞价方式

挂牌出让采取登录交易系统网站网上报价方式,按照价高者得原则确定竞得人。挂牌时间为2023年9月19日上午8时30分至2023年9月28日上午9时。挂牌时间截止时,交易系统将询问有报价的竞买人是否愿意继续竞价,有竞买人表示愿意继续竞价的,无需缴纳差价保证金询问期结束后直接进入网上限时竞价(中间没有时间间隔),如遇特殊情况会在临沂市公共资源交易网发布公告择期进行人工现场竞价,通过竞价

确定竞得人。

### 五、缴款到账有关事项

竞买人缴款到账以网上交易系统反馈到银行系统的报文信息为准。因网络延迟或网络不通,交易系统不能向银行系统反馈缴款到账信息的,属于单边账,视为缴款不成功。缴款不成功的,银行将做退款处理,竞买人在缴款后应及时登录交易系统核对到账信息。竞买人应当避免在截止期限前的最后24小时缴款,如出现缴款异常情况,请竞买人与有关银行及公共资源交易中心联系。

**六、本次国有建设用地使用权挂牌出让的事项如有变更,将发布变更公告,届时以变更公告为准。**

### 七、出让宗地现场踏勘时间

申请人自行踏勘现场。  
**莒南县行政审批服务局地址:**莒南县隆山路与文化路交会处向西500米路南(文化路以南,北三路以北,文体路以西,文博路以东)。  
**咨询电话:**0539-7229618 7919198-8518  
**技术支持:**0539-8770063

莒南县自然资源和规划局  
2023年8月30日