

# 房市迎来信心“加持” 存量房贷利率调整细则出炉

## 民生关切

记者 张正伟  
见习记者 金宇涵 赵煜

10月12日，是“购房一族”颇为上心的日子。

按照市场利率定价自律机制倡议，各大银行出台存量房贷利率调整实施细则。中国人民银行行长潘功胜表示，此举将惠及全国5000万户家庭，每年减少家庭利息支出的总额在1500亿元左右。

截至当天晚上8时，工、农、中、建、交、邮储等六大行带头，浦发、中信、浙商、华夏、民生等银行跟进，纷纷发布批量调整存量个人住房贷款利率的公告；宁波银行、甬城农商银行等本土银行也公开了相关细则。

各行的实施细则对存量房贷利率作了哪些调整？此次调整将对房市产生哪些影响？带着这些问题，记者走访了相关机构和人士。

### 不分“哪一套”，统一进行调整

由于购房时间不同、购买用途不同，在上月底中国人民银行作出调整存量房贷利率的决定后，许多市民还在猜测，银行会不会按首套房、二套房等不同情形，采取不同的调整措施。各家银行的实施细则公布后，一切都有了答案：此次，宁波地区的存量房贷，只要符合条件，将不分首套、二套等情况，统一进行调整。

具体来说，被列入调整的存量房贷，必须同时满足以下三个条件：

第一，必须是已经发放的、用途为购买住宅的个人住房贷款，包括普通纯商业性个人住房贷款和公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款，公积金贷款和商铺、商住两用等商用房贷不在此次调整范围内。

第二，现行存量房贷必须以浮动利率定价。

第三，现行房贷执行利率在贷款市场报价利率（LPR）基础上的加点幅度须高于“-30BP”这一标准。

对于符合条件的存量房贷，各大银行将统一调整至LPR-30BP。



在售楼处，看房的市民增多了。

(赵煜 摄)

按最新LPR为3.85%计算，这次市民的存量房贷将统一调至3.55%。当然，这些都是针对现行房贷是以浮动利率定价的情形，如果市民手上的房贷以固定利率或基准利率定价，那么须先向银行提出申请，将定价方式转为浮动利率定价，如果转换后利率水平高于LPR-30BP，再加点幅度调整到上次规定的下限。

需要注意的是，利率转换后不得再转回固定利率或基准利率定价，当然也可以不进行转换，仍按固定利率或基准利率定价。但是，不管转换与否，市民均需在各大银行确定的时间内提出申请，如果不提交申请，银行将视为同意，统一按浮动利率方式进行调整。当然，市民也不用担心，如果在规定时间内没办理好“固转浮”申请，后续仍可继续办理。

当然，此次只对存量房贷的加减点进行调整，多家银行业务人员告诉记者，在此次调整中，贷款余额、剩余期限、重定价日、重定价周期等合同要素不变。中国工商银行提供的《常见问题》显示，如果客户的存量房贷重定价日不同，那么贷款采用的5年期以上LPR值（定价基准）就不同，可能分别为3.85%、3.95%、4.2%，虽然调整后的利率都是按LPR-30BP计算，但相应的利率分别为3.55%、3.65%、3.9%，同时利率下降幅度也不一样，分别下降了0.3%、0.85%、0.3%。

“但是市民也不用担心，只要等到各自贷款重定价后，贷款利率将调整至同一水平。”工行宁波市分行相关工作人员说。当然，市民最关心的还是这次调整后，能带来多少实惠。中国工商银行在《常见问题》中也进行了举例说明。如果某客户当前房贷利率为LPR不加点，即3.85%，调整后房贷利率为LPR-30BP，假设5年期以上LPR保持3.85%不变，重定价后利率为3.55%。以贷款金额100万元、30年期等额本息为例，调整前每月还款约为4688元，调整后每月还款约为4518元，总共可节省利息约6.1万元。

“从中国人民银行国庆节前

经等于或低于LPR-30BP，说明已经享受了当前的最优利率，不在此次调整范围内。

当然，此次只对存量房贷的加减点进行调整，多家银行业务人员告诉记者，在此次调整中，贷款余额、剩余期限、重定价日、重定价周期等合同要素不变。中国工商银行提供的《常见问题》显示，如果客户的存量房贷重定价日不同，那么贷款采用的5年期以上LPR值（定价基准）就不同，可能分别为3.85%、3.95%、4.2%，虽然调整后的利率都是按LPR-30BP计算，但相应的利率分别为3.55%、3.65%、3.9%，同时利率下降幅度也不一样，分别下降了0.3%、0.85%、0.3%。

“但是市民也不用担心，只要等到各自贷款重定价后，贷款利率将调整至同一水平。”工行宁波市分行相关工作人员说。

当然，市民最关心的还是这次调整后，能带来多少实惠。中国工商银行在《常见问题》中也进行了举例说明。如果某客户当前房贷利率为LPR不加点，即3.85%，调整后房贷利率为LPR-30BP，假设5年期以上LPR保持3.85%不变，重定价后利率为3.55%。以贷款金额100万元、30年期等额本息为例，调整前每月还款约为4688元，调整后每月还款约为4518元，总共可节省利息约6.1万元。

“从中国人民银行国庆节前

在公开市场开展的7天期逆回购操作等举措来看，LPR仍有调低的可能。”我市一位银行专业人士分析，届时将带动存量房贷利率进一步下行。

### 政策加持，房市信心回升

“这次存量房贷利率调整的影响还是比较明显的，从9月下旬开始，许多客户买房的信心回升了，认为房价继续下跌的可能性在降低。”昨天下午，记者来到海曙某售楼处，工作人员告诉记者，9月30日卖出了10多套房，几乎是之前一周的量。

今年国庆假期，全市楼盘访客量近1.5万人次，同比增长91.9%；新建商品住房成交1571套，同比增长217%。

“下单的大多是改善型住房客户，其中八成成为新客户。”鄞州某楼盘国庆假期共售房25套，相当于9月份的总销量。

“从9月底政策发布后，客户来访量逐步增加。”该楼盘销售经理陈仁利告诉记者，这几天楼市的成交热度稍有下降，但是在利好政策因素影响下，相信楼市会回升向好。

在宁波二手房市场，政策效应同样开始显现。宁波某中介机构一家门店店长黄梅花告诉记者，此前，该机构日成交量在40套至50套。国庆期间这一数据一下子冲了上来，个别日成交量甚至超过百套。

据有关部门统计，国庆期间，全市17家重点中介机构累计带客看房12220人次，同比增长126.8%；二手住房成交1132套，同比增长193.2%。

国庆假期后，在宁波二手房市场，卖房者和买房人的心态都在悄然发生变化。一部分房东开始陆续下架房子，觉得市价可能见底，想等等再出手；另外一部分则对价格的预期发生变化。“比如，原来一套房子可以接受50万元至80万元的还价空间，现在这一数据已经降低到二三十万元。”

而本来“非常犹豫”“不敢买”的客户，在政策利好的带动下，也开始变得敢下手了。黄梅花说，虽然这次利率调整的政策效应仍待观察，但是感觉“市场正向好的方向发展”。

## 国庆假期后机票、酒店价格回落 错峰出游性价比凸显

本报讯（记者王嘉彬 范洪）宁波飞青岛，一张机票157元，甚至比火车硬座价格都要低一截。随着国庆假期落幕，旅游市场逐渐回归常态，出游成本大幅下降。昨天，记者从浙江春秋旅行社了解到，部分旅游团甚至出现了五折价。市民如果选择在这个时候错峰出游，能省不少钱。

“国庆节后跨省游整体价格下降10%至30%，主要受机票和酒店价格回落的影响。”浙江春秋旅行社总经理杨士培介绍，国庆假期后这一段时间，是业内公认的错峰出游最具性价比的时间段。

途牛的预订数据显示，10月8日至10月31日，旅游市场的热度相对平稳，出游主要集中在重阳节前后及周末，机票、酒店的价格普遍下调。

打“飞的”出游，是当下市民出游的主要选择。机票价格回落直接拉低出行成本，以宁波出发直达北京、广州、南京等热门旅游城市为例，近期均有特价机票可供捡漏。这一方面受节后出行需求降低因素影响，另一方面受10月底机场“换季”影响。

每年从10月的最后一个星期日开始，到次年3月的最后一个星期六，机场将执行冬春季航班计划，以适应季节和旅客出行

需求变化。这段时间，机场会不断推出一些新航线。例如，自10月27日起，宁波机场首次开通直飞孔子故里山东济宁的航线，长龙航空也将开通从宁波经银川飞喀什的航班。

许多新航班、新航线在推出时，航空公司往往会给出一个不小的折扣，像宁波直飞济宁的单程票价最低只要190元（不含机建燃油费）。此外，从10月5日起，国内航线旅客运输燃油附加费征收标准下调，以这趟航班为例，机建燃油费从100元下调至70元。也就是说，10月5日以后，宁波飞济宁单程机票含税费仅需260元。

在这些因素的影响下，打“飞的”出游成本将大幅下降。家住鄞州首南街道的邓成伟从事婚庆行业，国庆假期因工作繁忙没法出游，节后才有时间踏上旅途。邓成伟告诉记者，他原先关注的民宿房间价格节后打了六折，仅需100多元，这一趟双飞加租车自驾的10天旅行，预计只需4000元。

旅游成本降低，旅行团价格也大打折扣，记者看到某旅行社推出的桂林阳朔5天6晚双飞纯玩六人团目前标价1999元，而在国庆节前标价是2999元。

“西安双飞六人团目前已经回落至4000多元。”达人旅业负责人冯芳芳告诉记者，随着节后酒店、餐饮、机票费用的回落，不少旅游团计划，以适应季节和旅客出行

## “共享照相馆” 留住老人最美瞬间



拍摄前，志愿者给居民化妆。

(戎美容 周斯佳 摄)

记者 戎美容  
通讯员 周斯佳 张郑艳

11日下午，在东钱湖镇南岸社区党群服务中心，一场别开生面的摄影展正在温馨展出。这是南岸社区“共享照相馆”运行近一年来，志愿者们用镜头定格200多名居民的岁月芳华。

当天正值重阳节，“共享照相馆”的志愿者和居民进行了沟通，把之前拍摄的金婚照、亲子照、证件照进行了挑选，并将这些照片裱框、装饰，参观结束后，居民还可以把它们作为礼物带走。

## 民生

### 用心用情用力 托起老年人幸福晚年

徐根凯

据昨日《宁波日报》民生版报道，今年10月是我国第15个“敬老月”。记者日前从市委社会工作部获悉，本周以来，全市开展助老敬老志愿服务活动3000余场次，参与志愿者3万余人次，服务老年人6万余人次。

当前，随着人口老龄化到来，老年群体日益庞大。以宁波为例，数据显示，全市目前60周岁及以上户籍人口185.72万，占户籍总人口的29.79%。面对人口老龄化的严峻形势，近年来，我市抢抓战略窗口机遇期，在环境设施、服务供给、敬老氛围、社会参与、政策保障等方面补短板、促提升、创品牌，努力形成积极应对人口老龄化的“宁波模式”。

比如，全市已建成标准化老年食堂350余个，每日助餐服务3.24万人，服务村（社）覆盖率

一个15平方米的场地、一个三脚架、一台相机及几块简单的幕布，这就是“共享照相馆”的全部。作为“嵌入式”的社区服务，“共享照相馆”是怎么形成的？

南岸社区党支部书记张锦盛说，之前社区老年人若要拍摄证件照或家庭照，需要坐公交车到镇里，非常不方便。为了解决老年居民的这一问题，社区决定开设一个“家门口”的照相馆。

目前，“共享照相馆”共有志愿者10余人，主要由社区工作人员、辖区内擅长且热爱摄影的社区居民及韩岭老街的几家摄影商铺工作人员组成。

超95%；自2022年起启动实施养老护理“百千万”专项培训工程，累计培训认知障碍照护者482人次、养老护理员18385人次、家庭照护者21400人次。

但我们清醒地看到，目前仍然存在养老服务能力有待提升、城乡发展水平不均等短板。各地要通过深入实施“百千万工程”，办好养老助老这项民生工程、民生实事，不断强化“老有所养”的服务保障、“老有所依”的资金保障、“老有所为”的制度保障，更好满足老年人需求。

“家有一老，如有一宝”。善待老年人，就是善待明天的自己。关爱老年人没有完成时，只有进行时，是一项全民可参与且意义非凡的良心活动。希望更多有爱心、有技能的公益组织和志愿者参与社区、农村养老服务，用心用情用力托起老年人幸福晚年。  
(欢迎投稿，来稿请发民生邮箱1871684667@qq.com)



## 百年古树下的特别演出

这几天，海曙区龙观乡半山自然村的老人们迎来了一场特别的演出。在村中具有百年历史的古树下，由当地戏曲爱好者精心准备的曲艺表演，为老人们带去了欢乐和温暖。该演出涵盖了多种地方戏曲形式，既有传统名段，也有现代改编。龙观乡相关负责人表示，后续还会有更多类似活动走进四明山。

(徐能 张昊彬 李园 摄)

## 帝王蟹价格“跳水”，同比降三成

本报讯（记者孙佳丽 通讯员周宣羽）帝王蟹，这种被称为“海洋黄金”的高端海鲜食材，正在渐渐放下身段。近日，记者走访宁波水产品批发市场了解到，往年价格居高不下的帝王蟹，如今价格陡然“跳水”。

“因为价格便宜了很多。”大世界水产交易区阿良海鲜大世界员工陈先生指着一只4斤重的帝王蟹告诉记者，现在600元就能把它带走，若是去年这个时候，至少需要800元。

他介绍，目前，店内单只规格在4斤的帝王蟹，批发价在每斤150元至170元，单只规格在6斤的帝王蟹，批发价在每斤140元至150元，均比去年同期下降三成左右。

“普通大小的帝王蟹，单只价格不会超过1000元。”陈先生说，近期店内日均销量约40只，规格越小的越好卖。

为价格“跳水”，让帝王蟹逐渐成为宁波市民家宴、婚宴上的常见“硬菜”。

海曙鲜店老板周泓每天能卖出1000多斤帝王蟹，主要批发给下游经销商，再销往各大酒店和菜市场。

“我们店里不同规格帝王蟹的批发价格在每斤155元至165元，去年同期价格曾高达250元一斤。”周泓说。

为何帝王蟹在这段时间“身价猛跌”？据了解，今年是帝王蟹的“丰收年”，国际上主要产区的深海帝王

蟹，产量较往年明显增多。另一方面，随着冷链物流链条的畅通，使得帝王蟹进货价下降。

“东海迎来全面开渔，小海鲜供应量明显增加，宁波市民更加钟爱小海鲜，帝王蟹需求量有所下降，销售价格自然受影响。”宁波水产品批发市场相关负责人说。

该负责人预计，帝王蟹的价格在今年12月前会基本稳定在低位，之后将有所上涨。因为天气越冷，捕捞成本越高。