

# 工行农行否认下调上海房贷利率

## 目前北京地区各银行房贷利率保持稳定 没有调整

本报讯(记者 程婕)前日晚间,有消息称,中国工商银行和中国农业银行同日将上海首套房利率折扣从95折降至9折。昨天下午,农行上海分行和工行上海分行双双否认了这一传言。北京青年报记者昨天从工行、农行、中行、招行等银行了解到,其在北京地区的房贷利率保持稳定,没有调整。

### 否认

#### 农行工行上海分行:未下调房贷利率

农行上海市分行表示,严格执行差别化住房信贷政策,未对个人住房贷款利率政策进行下调。根据中央关于“坚决遏制房价上涨”的要求,农行上海市分行将进一步加强个人住房贷款差别化信贷政策执行力度,继续支持购房刚性需求,按借款人风险情况审慎定价,加强贷款审核,严控信贷资金违规流入房地产市场,坚决遏制房价上涨,确保房地产宏观调控政策落实到位。

工商银行上海分行相关负责人表示,工行上海分行一贯坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,认真执行个人住房贷款差别化信贷政策,目前未对个人住房贷款利率政策进行调整。同时,该行将严格落实国家对房地产市场发展的新要求,按风险审慎定价,确保政策执行到位,促进房地产市场平稳健康发展。

### 现状

#### 上海首套房贷款最低利率折扣为9折

即使这两家银行否认下调首套房贷款利率,就现有利率水平来看,上海也是全国一线城市中唯一存在首套房利率折扣的城市,难怪有业内人士直言,“上海一直是我国房贷利率的洼地”。

在融360监测的30家银行中,上海首套房贷款最低利率折扣仍为9折,目前共5家银行分(支)行可以申请9-9.5折优惠;10家银行执行基准利率;1家银行执行基准上浮5%;8家银行执行基准上浮10%;2家银行执行基准上浮15%;另有4家银行执行基准上浮20%。

即使农行和工行此次没有下调首套房利率,国有大行的上海分行也大多可以提供利率折扣。据了

### 媒体报道

调整上海首套房利率折扣,从95折降至9折,二套房利率维持基准利率上浮10%不变



解,上海地区的工行和农行4月份才将首套房利率从9折升为95折,而建行和中行最近几个月一直是9折,没有变化。有市场人士表示,上海房产中介近来都会推荐贷款客户去能打9折的银行申请。

### 对比

#### 100万房贷25年北京比上海多付十几万

相比之下,北京地区的首套房贷款利率要高出很多。北京地区首套房贷款利率主流是基准利率上浮10%;二套房贷款利率主流仍是在基准利率基础上上浮20%。

贷款利率的折扣变化对购房者的月供会造成什么影响呢?北京青年报记者昨天计算得出,100万元25年期首套房贷款,如果适用95折利率,每月月供为5646.67元;如果是9折利率,月供降为5507.36元。同样的贷款如果在北京,利率是基准的1.1倍,月供高达6075.36元,比上海享受95折的贷款每月多还428.69元,比上海享受9折优惠利率的贷款多568元,25年下来多支出的利息分别高达12.87万元和17万元。

### 观点

#### 房贷趋紧的城市房价肯定会调整

中原地产首席分析师张大伟指出,各地的房贷执行利率看各城市银行的竞争程度与业务亲密度。当然最后的市场结果就是,房贷趋向收紧的城市,房价肯定会调整。

7月31日中央政治局会议首次明确提出“坚决遏制房价上涨”,表明我国对于房价的态度已经由“遏制过快上涨”转变为“遏制上涨”,明确展示了对于控制高房价的决心。8月7日,住建部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会。住建部表示,各地要加快制定实施住房发展规划,抓紧调整住房和用地供应结构,大力发展住房租赁市场,完善和落实差别化住房信贷、税收政策,支持合理住房消费,坚决遏制投机炒房,加强与舆论和媒体管理,持续开展房地产市场乱象治理专项行动,严厉打击违法违规开发企业、中介机构,维护人民群众合法权益。

中央调控房价的决心是显而易见的。据中原地产统计,2018年1-7月份,楼市调控次数高达260次。在刚刚过去的7月份,调控政策更是密集,发布了超过70次。

供图/视觉中国

# 银保监会：“以房养老保险”向全国推广

## 试点四年以来多家企业获得相关资格 幸福人寿已有产品落地

本报讯(记者 蔺丽爽)在“以房养老”试点四年后,银保监会发布的《关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》指出,从今年8月起,要把老年人住房反向抵押养老保险(简称“以房养老”)推广至全国范围。

### 释疑

#### “以房养老”可满足特定群体老人需求

最新统计数据表明,2017年全国新增老年人口首次超过1000万,60岁以上老年人口达2.4亿,占总人口比重达17.3%。预计到2020年,全国60岁以上老年人口将增至2.55亿人左右。

所谓老年人住房反向抵押养老保险(“以房养老”)是一种将住房抵押与终身养老金保险相结合的创新型商业养老保险业务,即拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处

分权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老年人身故后,保险公司获得抵押房产处分权,处分所得将优先用于偿付养老相关费用。

此模式把“死房子”变成“活钱”,增加资金来源和现金收入,给予特定群体和刚性需求的老年人更多的养老选择。既可满足孤寡、无子女、失独等特定群体老人的以房养老需要,也可满足其他老人群体提高生活品质的需要。

### 现状

#### 试点四年仅幸福人寿一家开展业务

2014年6月,原保监会发布正式启动老年人住房反向抵押保险试点工作,自2014年7月1日至2016年6月30日,在北京、上海、广州、武汉开展住房反向抵押养老保险试点;2016年7月,原保监会又发通知宣布老年人住房反向抵押养老保险试点期限长至2018年6月30日。试点范围扩大至各直辖市、

省会城市(自治区首府)、计划单列市,以及江苏省、浙江省、山东省和广东省的部分地级市(上述四省中,每省开展试点的地级市原则上不超过3个)。

据了解,以房养老保险试点四年总体运行平稳,但从试点情况来看,业务开展并不理想,尽管多家企业获得相关资格,但实际上仅幸福人寿一家有相关产品落地。

北京青年报记者从幸福人寿获悉,截至2018年7月底,幸福人寿累计承保139单(99户),签约意向客户201单(141户),其中北京、上海、广州三地的保单数占总数的80%。

### 分析

#### 多重因素致“以房养老”进展缓慢

有关业内人士指出,以房养老保险进展缓慢,其问题主要在于需求乏力、供给不足和制度交易环境不成熟。一方面,在中国,老年人通常的做法是

在百年终老后将房产留给自己的下一代,“以房养老”将房屋处置权转移给保险公司,冲击中国人的传统观念。另一方面,对保险公司来说,除了传统的长寿风险和利率风险外,还有房价波动风险、现金流流动性风险、舆论及法律政策风险、房屋处分风险、房产税等方面给保险公司带来较大的挑战,参与热情不高。“以房养老”亟待政府给予更多的关注和扶持。

幸福人寿相关负责人接受采访时表示,在试点结束后将坚持稳健发展原则开发“以房养老”新产品,把幸福人寿建成以房养老的专业平台。

“以房养老”涉及保险、房产、信贷等多个金融环节,在监管方面也需要银保监会以及相关部门通力管理。在进行全国推广的同时,《通知》指出,保险机构要做好金融市场与房地产市场等综合研判,加强“以房养老”的风险防范。同时也要积极创新产品,丰富保障内容,有效满足社会养老需求。



### 链接

## “以房养老保险”唯一产品可随时退保

目前,市场上正常销售的产品仅有幸福人寿推出的《幸福房来宝老年人住房反向抵押养老保险(A款)》(下称“幸福房来宝”),推出4年仅承保139单。

以选择延期年金无身故和退保利益时,65周岁男性、房产有效保险价值500万为例,老人每月领取

养老金为15155元,直至去世。该款产品的保单年度累积利率为年复利5.5%。例如,老人经过房屋价值评估确认每月可领1.5万元,那么第一年计入养老金账户的本金是18万,利息是0.99万;第二年计入养老金账户的钱为本金18万加上18.99万,利息则为2.03万元,账户累计款为39.02万元……以此类推,直至老人身故。保险公司处置房产,扣除老人养老金账户的本金,剩余金额部分转给老人的继承人继承。

据介绍,60周岁(含)至85周岁(含)之间的自然人可投保。老年人将房产抵押给保险公司后,可继续住在原有房屋中,并按照约定条件领取养老金,直至老人身故。

据介绍,60周岁(含)至85周岁(含)之间的自然人可投保。老年人将房产抵押给保险公司后,可继续住在原有房屋中,并按照约定条件领取养老金,直至老人身故。

保险金直至身故,犹豫期为30天。

保险公司承认房屋预期增值收益归老人,未来房价上涨部分保险公司不参与分享,全部归属老年人或其继承人;房价下跌不影响养老金领取的额度,由保险公司承担长寿风险和房价下跌风险;此外承诺随时可以退保赎回房屋,终止保险合同。

# 上月北京CPI同比上涨2.8%

## 涨幅创下年内次高点 其中食品价格涨幅达2.9%

本报讯(记者 张钦)继国家统计局前一天发布上个月的全国居民消费价格(CPI)数据后,国家统计局北京调查总队昨天发布了7月份北京地区CPI数据。数据显示,上个月北京CPI同比上涨2.8%,涨幅比6月高0.6个百分点,明显高于全国平均2.1%的涨幅继续领跑。至此,今年前7个月,北京CPI比上年同期上涨2.4%。

今年以来,北京CPI的同比涨幅一直高于全国平均水平,除1月份外,其他月份的涨幅均在2%以上,上个月CPI涨幅还创下了年内的次高点。

上个月,北京CPI同比涨幅较高的因素中,食品价格涨幅达到2.9%,涨幅比6月份高出了1.6个百分点。据了解,这其中的原因主要是由于去年同期的对比基数较低。数据显示,上个月北京鲜瓜果、鲜菜、鸡蛋价格同比分别上涨9.6%、11.8%、15%,三项共影响CPI上涨0.4个百分点。另外,牛

羊肉价格也同比分别上涨4.1%和9.1%,共影响CPI上涨0.06个百分点。不过,与全国的大趋势相同,上个月猪肉价格同比下降8.9%,影响CPI下降0.1个百分点。此外,上个月北京非食品价格同比上涨2.8%,涨幅也比6月份高0.4个百分点。其中教育文化和娱乐价格上涨幅度最大,达到5.1%。居住、其他用品和服务、交通和通信价格上涨幅度也都超过2%。

与今年6月份相比,上个月北京CPI也上涨了0.8%。与同比涨幅因素不同,上个月CPI环比上涨主要是受非食品价格上涨的影响。其中,暑期旅游出行需求增加导致的飞机票、旅游和旅馆住宿价格环比上涨的影响首当其冲,这三项价格分别上涨26.8%、11.9%和5.8%,共影响CPI上涨0.54个百分点。另外,受国际原油价格波动影响,上个月北京汽柴油价格环比均上涨了0.9%;根据

居民用气上下游价格联动机制,7月10日北京居民用气每立方米价格上调0.35元,由此管道燃气价格环比上涨了10.8%。

另外,上个月北京受夏季降雨和高温天气的影响,鲜菜价格比6月份上涨了8.1%;而应季瓜果的大量上市,使得北京上个月鲜瓜果的价格比6月份下降了5.1%。值得注意的是,上个月北京猪肉价格在低位出现反弹,环比上涨3.2%,这种趋势也与全国猪肉价格走势相一致。

国家统计局北京调查总队昨天还发布了上个月北京市工业生产者价格数据,其中出厂价格同比上涨0.5%,环比上涨0.1%;购进价格同比上涨0.9%,环比上涨0.3%。7月份,北京市调查的38个工业行业大类中,21个行业出厂价格同比上涨,15个行业下降,2个行业持平;15个行业出厂价格环比上涨,10个行业下降,13个行业持平。

## 恒大法拉第未来

### 中国公司落户广州南沙

本报讯(记者 张钦)来自国家企业信用信息公示系统的信息显示,恒大法拉第未来智能汽车(中国)有限公司已经于8月7日成立,登记机关为广州市南沙区市场和质量监督管理局。该公司注册资本为20亿美元,执行董事兼总经理为恒大集团副总裁彭建军,监事为刘浩。这意味着贾跃亭参与的新能源汽车产业法拉第未来(Future)在中国的公司正式成立,并且因为恒大“雪中送炭”的投资而姓了“恒大”。

恒大悄然入资贾跃亭的法拉第未来,曝光于6月25日恒大集团旗下香港上市公司恒大健康产业集团的一纸公告。当时的公告显示,根据恒大健康此次发布的公告显示,其以67.467亿港元收购香港时颖公司100%股份,获得45%的Smart King公司股份。据了解,在Smart King组建时,时颖投资20亿美元(已投入8亿美元)占Smart King公司45%股份,原FF股东以FF公司作价入股占Smart King33%股份,公司管理层占股22%。这意味着,恒大借本次收购已成为Smart King第一大股东,并正式入主了法拉第未来。

另据了解,恒大集团董事局主席许家印不久前前往美国与身为法拉第未来全球CEO的贾跃亭会面,并考察了法拉第未来的美国总部。消息称,在考察之后,许家印对法拉第未来的首款新车FF91的如期投产信心满满。据悉,经过一年的完整道路测试,FF91目前已经取得了全面系统的测试数据,满足了全面量产的条件。根据此前的规划,法拉第未来计划今年年底完成整体量产准备。法拉第未来在广州南沙的研发生产基地预计明年年底到2020年年初实现投产,首期计划年产能10万台。

北京青年报记者注意到,恒大健康入主法拉第未来后股价一路飙升,自5月份以来股价涨幅已经超过300%。

## 民航局新公示946名被限制乘机的严重失信人 携带危险品和冒用他人证件占大多数

### 17人因吸烟被限制乘机

本报讯(记者 蔺丽爽)昨日,民航局在新闻发布会上通报,按照《关于在一定期限内适当限制特定严重失信人乘坐民用航空器 推动社会诚信体系建设的意见》,民航局8月新公示了946名限制乘坐民用航空器的严重失信人,其中17人因吸烟上“黑榜”。

在飞机上吸烟的违法行为屡禁不绝。今年8月8日,从北京飞往乌鲁木齐的南方航空CZ6912航班上,一名男性乘客因为在机上卫生间抽烟,被后排乘客与安全人员发现,在飞机落地后被当地机场公

安拘留。北京首都国际机场新闻中心相关负责人表示,已成立专项小组展开调查,如过程中发现问题将积极整改,绝不姑息任何安全隐患。

据介绍,此次公布的新增严重失信人总共包含了以下七类情况:665人随身携带或托运国家法律、法规规定的危险品、违禁品和管制物品,以及在随身携带或托运行李中故意藏匿国家规定以外属于民航禁止、限制运输物品;220人使用伪造、变造或冒用他人乘机身份证件乘机需求增加。可见,这两类人占了大多数。

其余的则为:妨碍或煽动他人妨碍机组、安检、值机等民航工作人员履行职责,实施或威胁实施人身攻击的31人;在航空器内使用明火、吸烟、违规使用电子设备,不听劝阻的17人;堵塞、强占、冲击值机柜台、安检通道、登机口(通道)的5人;强占座位、行李架,打架斗殴、寻衅滋事,故意损坏、盗窃、擅自开启航空器或航空设施设备或扰乱客舱秩序的5人;强行登占、拦截航空器,强行闯入或冲击航空器驾驶舱、跑道和机坪的3人。