

房贷利率正式“换锚” 实际利率水平保持稳定

8日起，新发放的商业性个人住房贷款利率正式“换锚”，以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。“换锚”后各地利率政策下限切换如何？购房者如何打算？个人房贷利率如何变化？

各地因城施策力求平稳过渡

在改革完善LPR形成机制的过程中，为确保区域差别化住房信贷政策有效实施，人民银行明确了个人住房贷款利率调整相关事项。个人住房贷款利率要同时受央行的房贷利率底线、当地LPR加点下限、银行浮动加点三方面因素影响。

央行8月25日发布公告称，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

随后，各地按照“因城施策”原则，陆续制定本地区利率定价基准转换方案，市场利率定价自律机制确定了当地LPR加点下限，利率定价基准切换前后房贷利率下限保持基本稳定。

记者了解到，目前北京已经明确，首套房利率在LPR的基础上上浮不低于55个基点，二套

房不低于105个基点。上海地区初步明确，首套房利率不得低于LPR基础上减20个基点，二套房则不得低于LPR加60个基点。

在利率“换锚”前，上海地区银行执行的首套房最低利率为基准利率9.5折，即4.65%左右。以9月20日公布的5年期以上LPR4.85%计算，如果取消折扣，上海首套房利率要上浮近20个基点。记者了解到，为维持当前上海房地产市场总体“量稳价稳”的态势，按照“因城施策”的原则，上海地区在全国政策下限基础上适当下浮，以保持个人房贷利率水平基本稳定，确保定价基准平稳有序转换。

网尚研究机构市场总监刘蕊分析认为，“换锚”后，不同地区、不同客户和不同时期房贷利率会有所差别，更能体现“因城施策”。

据了解，目前全国各省市已按照公告要求明确本地区个人住房贷款利率政策下限。新发放商业性个人住房贷款利率调整转换工作平稳有序，转换前后利率水平保持基本稳定。

首套房月供微调

记者走访北京、上海、南京、深圳等地多家楼盘、中介机构发现，购房者对房贷利率定价新机制落地表现得较为淡定。

“感觉房贷利率还会保持稳定，对于我们购房者来说，主要根据自身需要选择何时出手买房，并未过多考虑利率变化带来的影响。”在上海浦东新

区有购房打算的市民孙女士表示，尽管银行房贷利率定价机制发生改变，但对于自身影响不大。

上海一位房产中介程先生也表示，近期上海浦东新区、奉贤区多个项目成交量较往常变化不大，并没有因为利率定价方式调整而出现大幅波动。

打算在深圳购买首套房的郭女士给记者算了一笔账：当前招商银行深圳分行执行的首套房贷利率是5年期LPR基础上加30个基点，即5.15%，较定价调整前上浮了0.5个基点。“400万元的房贷，按照30年等额本息方式计算，每个月只比新政策执行前多还12.3元，其实变化不大，我还可以接受。”郭女士说。

江苏一家国有大行人士告诉记者，结合住房信贷政策要求和贷款风险状况调整后，江苏多地的房贷利率位于旧政策的利率区间内，变化不大。9月公布的5年期LPR没有调整，目前银行执行的房贷利率和节前基本保持一致。

工商银行北京分行房金部相关业务负责人钟辉告诉记者，央行公告发布后，一线员工积极做好客户服务，研究梳理了政策宣传素材、客户问答题库等，目前房贷申请人对于政策的理解度和接受度较高，房贷利率定价基准转换政策落实工作进展顺利。

银行定价基准切换运行平稳

作为“换锚”落地的第一天，不少人担心要

多久后才能放款，会否出现排队等放款的情况。

记者从工行、农行、中行、建行、邮储、中信、招商等多家商业银行了解到，目前大多数银行已做好相关准备工作，可以实现新发放个人住房贷款利率定价基准平稳转换。

自央行发布相关公告以来，各商业银行加快做好合同调整、系统改造、员工培训等工作，保障10月8日全面正式转换顺利实施。

建设银行相关人士介绍，该行制定了房贷利率调整的业务实施细则，及时向分行进行了传导部署，借款合同修订、系统改造升级等工作已经全部调整到位。工商银行相关人士表示，已经指导一线业务人员和业务管理人员熟悉掌握了新的管理要求、业务流程和系统操作方法，目前各分行培训工作已经完成。

“办理房贷过程中涉及办理抵押登记等手续，各地区具体办理手续有差异，快的地区三天内可以放款。”江苏银行相关负责人表示，具体的办理进度、审核状态、放款时间还要与经办的客户经理确认。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，房贷利率变化以追求平稳导向为主，目前各家银行已根据自身实际情况确定了个人住房贷款加点要求，跟定价基准转换前相比，实际利率变化幅度不大，总体上保持和9月份的利率相对持平的态势，这也有助于房贷申请者接受新的定价模式。

据新华社

又一批景区门票降价了， 如何提升游客体验？

国务院办公厅近期发布关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见，要求继续推动国有景区门票降价。“新华视点”记者国庆长假期间调查发现，国有景区门票降价工作开展一年多来，各地景区门票降价力度、降价范围不断加大。但与此同时，仍有个别景区降价政策执行不到位。尤为值得关注的是，在降价已成趋势的情况下，一些景区的管理没跟上、服务不便民，影响游客体验。

有的景区一降再降甚至免费开放，个别景区执行不到位

国有景区门票降价工作2018年启动。记者注意到，随着工作不断推进，各地景区门票降价力度进一步加大。今年10月1日起，福建省共有包括连城冠豸山、武夷山大安源等在内的20个景区实施降价，平均降价幅度达21.55%。苏州七里山塘景区取消原价45元的门票，免费向游客开放。

还有的景区在去年降价的基础上，开展二次降价或其他购票优惠政策。洛阳龙门石窟景区对周边区域及全国各省份执行指定时间段的分时、分期优惠活动，优惠期内门票从90元降为60元。今年“十一”前夕，安徽省38个政府定价的4A级国有重点景区降低门票价格。其中，滁州琅琊山、宣城桃花潭等19个景区在2018年降价基础上进行了二次降价。安徽省发展改革委初步测算，降价后每年将惠及游客数350万人次，减少游客旅游门票支出3000多万元。

与此同时，降价景区覆盖面也进一步扩大。2018年以来，河南省共有100个景区实行降价或免费。目前，全省13个5A级景区中已有12个出台降价措施，占5A级景区总数的92%。

此外，有的景区还对配套服务项目实行降价，减轻游客经济负担。今年10月1日起，福建龙岩梅花山步云索道单程票价由106元调整为85元；河南黄河三峡景区内的桃花岛缆车也实行降价，往返票价由90元降至70元。

不过，也有景区宣布降价后却未执行到

位。国家5A级景区——河南龙潭大峡谷景区去年10月宣布，将门票价格由85元降为80元。但记者近日通过景区官网和官方微博购票时发现，购票页面仍显示票价为85元。为何降价一年之后，网购门票的价格却还没降下来？记者就此向景区运营部门咨询，工作人员表示“不了解情况”。

降价后人气看涨，有景区被吐槽卫生脏乱、管理无序、支付不便

一些景区在打出“降价牌”“免费牌”后，人气看涨。山东济南五龙潭公园今年9月底取消门票，公园与大明湖等景观连为一体，形成一条更为完整的泉水旅游线路和景观。免费开放后的首个国庆长假，五龙潭共迎客19.5万人次，相比去年同期增加一倍多，人气带动效应明显。

门票降价后游客增加，如何保证服务质量不“打折”？这是众多景区在“后门票时代”面临的挑战。记者“十一”期间走访发现，有的降价景区因价格优惠吸引了大量客流，但因管理能力并没有相应提高，导致客流超载、卫生脏乱、游览无序，被游客吐槽体验不佳。

4A级景区河南开封龙亭公园2018年调整门票价格后，票价由45元降为35元。记者10月4日上午在景区内看到，冒雨游览的游客较多。公园部分路段因下雨泥泞不堪，通往龙亭大殿的石阶上还有不少烟头、塑料袋等杂物，周边既没有设置垃圾桶，也没有工作人员打扫。南京游客罗女士说：“看着这么多垃圾，一点游览兴致都没了。”

山西晋祠景区2018年按照上级部门统一要求，门票价格降价15%。国庆期间记者在这里看到游人如织，而景区内有不少“黑导游”“黑讲解”公开招揽生意，但讲解质量不高。一位“黑导游”称，他们都是来赚外快的周边居民，讲解词是从网上找来的，随便对付一下就行，“反正景区也是睁一只眼闭一只眼”。

社交网络上，不少游客吐槽一些著名景

区服务便利性不足，售票窗口只收取现金，耽误游客时间，增加拥堵。

“真没想到现在移动支付这么普及了，景区售票处还只收现金！”记者10月3日在平遥古城售票处看到，几个窗口前排着长队，但工作人员只收现金且事先没有提示。浙江游客丁先生说，他排队时已经提前打开微信支付的付款码，原本以为几秒钟就可以买完票，但等排到窗口才被告知只收现金，无奈只能到处找人兑换零钱重新排队买票。

减轻“门票依赖症”倒逼景区提高服务质量、创新经营管理

针对部分景区降价落实不到位的问题，专家建议相关部门进一步加强门票价格监管，推动国有景区门票价格逐步回归合理区间，降低游客出行成本，促进景区及旅游产业持续健康发展。

山东大学文化和旅游研究中心主任王晨光认为：“给门票价格做减法，是在给景区人气做加法，更是给旅游产业做乘法。”门票降价后，景区虽然短期内收入有一定减少，但会带来大量客流。游客将把钱投入到美食餐饮以及特色演出活动等消费中，令景区获得更丰厚的综合收益。

济南市公布的统计数据显示，大明湖免费开放后的短短4个月内，游客增长达到472%，带动在济南过夜的游客人数大幅增加，周边餐饮、购物消费激增。

王晨光说，降低门票价格的“小账”和旅游经济的“大账”不难算清。景区降价或免费实现常态化，才能倒逼景区戒除“门票依赖症”，转型全域旅游，让广大人民群众“想旅游”“能旅游”“敢旅游”。

北京联合大学在线旅游研究中心主任杨彦峰认为，当前，一些景区管理低效、景区内商品售价远高于市场价格等问题仍比较突出，亟须进一步提升服务质量经营创新能力。

据新华社



气象数据来源：
中国天气网
www.weather.com.cn

更正

本报于10月8日08版刊登的《相濡以沫六十载 奉献社会 牵手到老》报道中，“16次国庆阅兵式”更正为“16次国庆庆典”，“在北京参加阅兵”更正为“在北京参加国庆庆典”。特此更正。

国庆牛气冲天 价签显威			
海南 1999元 双飞6日 含全费 机票无自理	厦门 1780元 双飞6日 含全费 机票无自理	华东 1499元 双飞6日 含全费 机票无自理	泰国 2680元 7天5晚 性价比之王 沈航起止
黄山 2580元 双飞6日 含全费 仅1个购物	西安 2880元 双飞6日 含全费 机票无自理	日本 5280元 6天全景 品质团 机票无自理	迪拜 2999元 8天7晚 性价比之王 沈航起止
贵州 2699元 双飞6日 含全费 仅1个购物	张家界 2899元 双飞6日 含全费 机票无自理	新疆 3680元 双飞8日 含全费 德法 提前预定 机票无自理	柬埔寨 3199元 6天5晚 机票无自理
电话 31930537 81113820	电话 31930537 81113820	电话 31930537 81113820	电话 31930537 81113820