

存量首套住房贷款利率调降“靴子落地”

8月31日晚间,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》以及《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,两个通知主要包括三项支持政策,即下调首付款比例、降低二套房贷款利率下限,以及下调存量首套房贷款利率。整体上看,本轮政策调整力度很大,在全面降低各类城市购房门槛的同时,重点加大了对改善性住房需求的支持力度。

王青预计,接下来在放开限购限售、实施“认房不用认贷”等方面,各地将在因城施策原则下继续推进。考虑到本轮房地产支持政策全面发力后,将有效改善市场预期,特别是会对购房需求有较强的刺激作用,四季度楼市将出现趋势性企稳回暖过程。

首套最低首付款比例统一为不低于20%

《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。首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,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

通知要求,中国人民银行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例和利率下限,结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

对于此次差别化住房信贷政策调整优化的重点,中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,一是统一全国商业性个人住房贷款最低首

付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%。二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套住房贷款利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

“各地可按照因城施策原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。”上述有关负责人说。

变更存量房贷利率水平由金融机构与借款人自主协商

“近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。”上述有关负责人表示,存量住房贷款利率的下降对借款人来说,可节约利息支出,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,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可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。

《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》明确,第一,存量首套

住房商业性个人住房贷款,是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

第二,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承贷金融机构提出申请,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。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

第三,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亦可向承贷金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平,变更后的贷款合同利率水平应符合本通知第二条的规定。

第四,金融机构应严格落实相关监管要求,对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核,并明确提示风险。对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行

合作,并严肃处理存在上述行为的内部人员。

通知要求,各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本,确保本通知有关要求落实到位。中国人民银行和金融监管总局各分支机构要将本通知立即转发辖内地方金融监管机构,督促贯彻执行,有效维护市场秩序。

根据公告,《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》自2023年9月25日起实施。

据上述有关负责人介绍,对于符合条件的存量住房贷款,自2023年9月25日起,可由借款人主动向承贷银行提出申请,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更为便利的服务。调整方式上,既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。

“中国人民银行、金融监管总局将密切关注市场动态,引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商,有序降低存量住房贷款利率,维护好市场竞争秩序。”上述有关负责人说。

(刘琪)

果敢创新 精益求精

创立南京科佰生物后,邵悦果断确定了公司的主要目标为精准医疗的两大领域——分子诊断标准品和细胞药物筛选模型。2011年,“精准医疗”的概念在医疗界首次被提出,其理念是将临床病理指标与分子效能分析进行精确匹配,为患者制定符合需要的诊断、治疗和预防策略,精准医疗被多个国家视为针对患者的个体差异而进行个性化医疗的新型医学模式。

2018年至今,凭借敏锐的行业嗅觉和不断开拓的创新精神,邵悦带领着南京科佰研制出了上千种分子诊断标准品,减少了国内医药同行的研发周期和成本;此外,邵悦还主导开发了五百多种药物筛选模型,为医药企业的肿瘤相关药物及其他药物从研发走向临床提供了可靠的数据支撑,提升了药物的研发效率。

专业选择成就未来

1999年,邵悦被南京师范大学生命科学学院录取。回想起自己的求学经历,邵悦很庆幸自己当年选择了这个专业,虽然他本科时主修的是生物教育专业,但他却对生命科学领域的各种机制理论更感兴趣。在此期间他系统学到了遗传学、分子生物学等多门专业基础课程,这些课程对他未来的发展起到了关

键作用,奠定了邵悦从事生命科学研究的理论基础。

毕业后,邵悦顺应了内心的声音,进而在该学院攻读了研究生,主攻与肿瘤发生机制相关的研究方向。在此期间他沉迷于各种实验之中,平均每天泡在实验室的时间都在10小时以上,并且在实验之余阅读了大量的文献。“我印象最深的是跟着李朝军老师做的研究课题‘吸烟对转录因子EGR-1及其下游靶基因及信号通路的影响’,历时三年的研究为吸烟引起的肺组织损伤,慢性炎症乃至COPD,肺癌等疾病的发生提供了新的视角和理论依据。”该项研究成果也被发表于《美国病理学杂志》,而邵悦作为该发现的主要研究者之一,这是他第一次系统性地从事生命科学的研究工作,不但获得了很多宝贵的研究经验,更培养了他的科研思维。

果断抉择 瞄准精准医疗

2010年以后尤其是近五年,基因检测技术飞速发展,分子诊断被视为肿瘤诊断必不可少的新风向标。但在早期红红火火的发展态势背后,分子诊断检测结果的准确性却在业内备受质疑,业内缺乏统一的标准化体系,不同实验室、平台、方法产生的数据差异化很大,无法进行比较。看到这种行业困局,邵悦内心

“致力于推动医疗诊断技术进步”的信念和抱负被激发了,2018年,彼时已经积累了一定的行业经验和人脉资源的邵悦,决定自己创业,抓住这个风口,为医疗诊断行业“干点突破性的事儿”。

创立南京科佰生物后,邵悦果断确定了公司的主要目标为精准医疗的两大领域——分子诊断标准品和细胞药物筛选模型。其中,分子诊断标准品的应用场景贯穿了分子诊断领域的整个产业链,对分子诊断的发展至关重要。首先,在研发的过程中,仪器开发商和试剂生产商可以使用标准品来检测产品设计的准确性和灵敏度。试剂生产商在产品上市之后可以将标准品放入试剂盒,为相关检测提供阳性参照。对于监管机构来说,对分子诊断实验室或者第三方检测机构进行资质认证和能力评定时也同样需要标准品。

为了最大程度地保证产品的准确性、稳定性、均一性,邵悦创新采用通过基因编辑的细胞作为原料生产的标准品,突变信息明确,遗传背景均一稳定。邵悦分子诊断标准品的推出,不仅大大减少了国内客户采购标准品的周期和成本,还提供了多元化的定制服务,可以灵活调整产品的内容、形式和组合,满足客户的不同需求。在2020年,由“中国健康促进与教育协会”发起赞助,北京协和医院主导,32家第三

方医检所以及多家医院病理科报名参加的“PQCC”(国家病理质控中心)校准项目都采用了由邵悦主导研发的HRR标准品。

专注和沉淀 实现“小而美”“专而精”

在邵悦看来,科技企业要想在竞争激烈的市场立足,就必须专注主业,不断积累核心竞争力。从创业至今,邵悦始终致力于分子诊断标准品和细胞模型的研发,不断进行技术和产品创新,带领着南京科佰生物一步步成长为分子诊断标准品以及临床前药物筛选模型细分领域的领军者和龙头企业,体现了其“小而美”“专而精”的企业属性和价值。

邵悦非常注重团队建设和人才培养,他认为公司的发展离不开一支专业化的研发和产品团队。人才是企业最宝贵的财富,邵悦一直在努力打造一个既充满工作激情,又不乏专业谨慎的团结协作的团队。他不仅关注员工的工作能力,也关心员工的职业发展,希望大家在科佰生物这样一个平台上实现自己的事业价值,而专业技能过硬的他,本身就带给整个团队伙伴最好的示范和信任。

(文静)