

“首套下限”频频取消,房贷利率动态调整常态化

青岛财经日报/首页新闻讯 据不完全统计,近期已有十余个城市宣布4月起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,其中既有热门二线城市,也有三、四线城市,因城施策的房地产政策调整“下沉”至更低能级的城市。随着房价低位走势持续,房地产因城施策持续深化,房贷利率动态调整长效机制逐渐常态化。

掀起下限“取消潮”

进入4月份,包括福州、南昌、济宁、赣州、青岛、烟台、岳阳、常德、湘潭等多个城市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

据中国人民银行湖南省分行官方发布,为促进房地产市场平稳健康发展,根据相关政策精神,对评估期(上季度末月至本季度第二个月)内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的岳阳市、常德市、湘潭市,经省级市场利率定价自律机制商议确定,湖南省阶段性取消岳阳市、常德市、湘潭市新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

据“江西发布”4月5日消息,近日,南昌、赣州、九江、新余发布公告,阶段性取消首套房贷利率下限,4月1日起执行。

此前的4月2日,央行福建省分行发布消息称,自4月3日起,阶段性取消福州市首套住房商业性个人住房贷款利率下限,同时将五城区首套房、二套房最低首付比例分别由25%、35%降至20%、30%。

更早前的3月29日,青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理局、青岛银保监局联合下发《关于调整青岛市新发放首套住房个人住房贷款利率下限的通知》,自4月1日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,各金融机构应按照市场化、法治化原则,结合本机构经营情况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

针对全国多个城市调整房贷利率下限,易居研究院研究总监严跃进表示,这是二季度开始各地购房政策放宽的最典型案例,充分说明房贷政策进一步宽松,也进一步表明二季度政策基调宽松的方向。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪认为,在当前政策“宽松为主”及“促需求”基调下,未来房贷利率总体或仍有下行空间。

动态调整存在阶段性

此轮房贷利率下限调整可追溯至石家庄及惠州。日前,河北省市场利率定价自律委员会下发《关于调整石家庄市差别化住房信贷政策的通知》



(下称通知)。通知显示,自2024年4月起,河北省石家庄市恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限LPR-20BP(即3.75%)。二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。也就是说,首套房贷款利率与之前相比将上调30个BP。

不过,据媒体报道,工行、农行、建行、河北银行等多家银行在石家庄的网点,都称首套房贷款利率保持在3.45%。4月1日,建设银行石家庄市某支行工作人员表示,没有接到明确的通知,贷款利率就先保持不变。对于后续贷款利率的调整情况,该工作人员表示要以具体的通知为准。

去年年初,央行、原银保监会发布关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制(下称“动态调整机制”)的通知,明确对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市,如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨,应自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

根据动态调整机制要求,自2022年第四季度起,各城市政府可于每季度末月,以上季度末月至本季度第二个月为评估期,对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估,其中价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。中国人民银行分支机构、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

以当前为例,最近一次调整时点即为4月,符合条件的地方政府可在3月决定下一季度即4—6月的首套房贷利率政策,自主选择阶段性维持、下调或取消当地利率下限。反之,若某城市选择阶段性下调或取消利率下限,后续评估期内新建商品住宅销售价格环比、同比连续3个月均上涨,

则应在相应月份选择自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

去年12月至今年2月,福州、南昌、青岛、九江、赣州、烟台、济宁等城市新房价格已连续3个月同比、环比均呈下跌态势。包括上述城市在内,70个大中城市中符合这一条件的城市有39个,超过半数。同期价格同比、环比连涨3个月的只有上海、石家庄、西安三城。

2023年12月至2024年2月,石家庄市新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨,按照相关通知要求,自2024年4月份起,石家庄市将恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限(LPR-20BP)。二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。后续若无动态调整文件,该政策持续执行。

值得注意的是,3月下旬,惠州的首套房贷利率已经从最低的3.45%(LPR-50BP)调整至3.60%(LPR-35BP)。自2023年1月18日起,惠州市实施阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。此次惠州首套房贷利率调整,房价并未如石家庄地区连涨3个月。

国家统计局数据显示,惠州地区仅在今年2月时,新建商品住宅销售价格指数环比恢复到100.0,但同比仍在100以下。这意味着2月份新建商品住宅销售价格与上月持平,并已开始企稳。现在的房贷利率是银行自身的市场行为,由各银行结合市场的资金情况、房贷需求情况以及内部资金成本自行决定。

严跃进表示,低利率政策本质上是为了持续降低合理住房消费需求,对于降低购房成本和鼓励购房都有积极的作用。石家庄此次政策再次说明,低利率的房贷政策是要珍惜的,政策都存在阶段性,会根据市场的变化进行调整。各地要全面理解房贷政策的定价规则和变动趋势。

问题主播“借尸还魂”该根治了

小号有七八个,每天会在小号评论区@大号,发送夜间直播预告;大号小号一起参与PK,擦边乃至色情内容小号播,即使被封也是小号被封,换个号就能继续播……

3月25日至31日,记者连续一周观看数十场直播发现,为了躲避监管,一些主播拥有多个小号,直播时间多为晚上八点半以后,内容多是和其他账号连麦打PK,直播时间越晚内容越大胆擦边——穿着暴露的服装跳舞、“开黄腔”,直言“想看福利就给我刷礼物”。对于这种借小号展示涉黄画面为大号引流的方式,平台并不容易识别。还有一些已经被平台封禁或禁言的主播,同样通过小号或者在其他平台“借尸还魂”,继续直播。

受访专家建议,建立全网全平台全账号封禁联动机制,通过技术手段实现各平台信息互联,多头封闭违规主播转战之路,有效切断利益链条。同时也要对封禁的事实、理由和封禁期限等进行明确,给予必要的申诉和救济渠道,打造健康可持续发展的直播生态圈。

同平台养小号直播 躲避监管防封大号

今年2月,记者在做直播调查时发现,一名主播在直播推荐浙江杭州某SPA馆时宣称,报他的名字,可以享受“桃色服务”优惠,加其好友后记者发现对方可能存在招嫖行为,于是向主播所在平台投诉,随后该账号被封禁。

然而记者注意到,虽然该账号被封禁,但先前在评论区和主页简介中出现的其他账号并未受到影响,并且该账号也只是其众多小号中的一个。这些小号的个性签名都写着“直播账号很多,一定要关注××账号”,员工认证信息都是同一家公司。据相关平台工作人员介绍,这些小号也被称为“矩阵号”。记者在调查中发现,有不少矩阵号利用多个小号发布同质化低俗内容引关注,再通过昵称、签名等形式向大号引流。即使小号因违规被处罚,对方也会注册新号继续运营,持续向大号引流。

除了养小号防封,小号也成了部分问题主播复出的跳板。

去年7月12日,一则“400万粉丝网红发布擦边视频被封”的消息引发社会关注。平台对“陈××

妹”(粉丝406万)“陈××妮”(粉丝383万)等22名发布擦边内容,同时在其他平台发布大量色情、低俗内容,打造不雅形象,借此不当获利的主播账号实施无限期封禁。对其不当获取的粉丝进行抹除,取消其直播带货等营权利权。

今年3月31日,记者检索发现,在同一平台已有被封主播借小号“还魂”,目前有近6万粉丝,发布的视频依旧以暴露和擦边内容为主,评论区有多条评论“求视频”“求资源”。

今年2月,因自曝涉黄经历遭网友举报抵制的主播“铁头惩恶扬善”在各个平台的账号均已被封禁。3月8日傍晚,其在某平台使用“铁头唯一小号”账号再次出镜开启直播,在直播中谈及近期安排等内容,3月10日该账号显示已注销。

为何这种行为屡禁不止,大小号不能一起被查封?用小号“还魂”又为何没有被及时发现并封禁呢?

北京德和衡律师事务所高级合伙人马丽红介绍,目前的技术很难精准区分一个主播多个马甲的操作,比如很多主播采用大号引流,用一个或者多个隐藏小号从事违规行为以规避监管的方式。具体而言,就是用大号导小号,小号挂联系方式,比如直接把小号名称取为“这里领取××”,大号发布引流的作品,在评论区@“这里领取××”的小号。

“主播还会将小号信息进行更改,与大号区分,以规避系统监管。待流量上来了,再放上单图引导添加社交账号或二维码等。这种操作一般小号和大号不是共用一个手机,也不共用WIFI,用流量操作,隐蔽性很强。而且监管技术和措施也存在滞后性,很难在第一时间甄别违规信息。”马丽红说。

问题主播转移阵地 迅速吸粉继续带货

去年12月19日,记者采写的《深夜,一些直播间变成“悲惨世界”》中,提到了一个利用老人卖惨的直播间,文章一经刊发就被有关平台重视,该账号和直播间随即被封。

近日,记者在另一直播平台发现,该账号又做起了直播,名字和出镜的老人都没有变。从3月4日首场直播到4月1日,该账号已经直播了15场,粉丝数近5万,商品总销量超6万件。

2020年,某平台主播假吃被粉丝实锤,其账号主页也被平台打上“该主播内容存在争议,请注意识别视频内信息的标签”,该主播近年来也并未在平台更新视频。但在其他网络平台,该主播开通了多个账号,依然做着吃播,粉丝最多的一个平台数量超60万,同时在商品橱窗带货。

今年3月1日,根据“洛阳发布”消息,国家税务总局洛阳市税务局稽查局发现网络主播马海涛、梁娜夫妻二人(网红主播“小马哥夫妇”)涉嫌偷税207万元。洛阳市税务局稽查局依据相关规定,对此二人依法追缴少缴税费、加收滞纳金并处罚款,共计317万元。

“小马哥夫妇”在某平台粉丝高达1000多万,视频多以家庭内容为主,更新频率为4至5天,但其最新一期视频发布于2024年2月19日,已有1个多月未更新。根据平台提示,目前这一账号因违反相关法律法规和政策,已被禁言。但在另一直播平台,“小马哥夫妇”的账号依然保持更新,粉丝超过100万,最近的一条视频发布于3月26日,并且连续几天发布带货视频。

除了国内平台以外,一些问题主播还选择在国外平台重新开启主播生涯。如主播陈一发曾因在直播间发表错误言论被封禁,但其从2021年2月开始,在外网平台露脸直播,并开通了直播打赏功能。这给治理此类问题带来了更大的挑战。

使用环节核验身份 信息互通根治乱象

去年7月,中央网信办发布《关于加强“自媒体”管理的通知》,要求网站平台严格执行“一人一号、一企两号”账号注册数量规定,严禁个人或企业操纵“自媒体”账号矩阵发布传播违法和不良信息。

对于一些问题主播利用大小号、换平台等方式规避监管的现象,有平台发布规定,严厉打击有组织批量发布低质同质甚至违法违规内容的矩阵号;或者自身发布内容未违规,但通过其他违规账号(小号)引流不当获利的账号(大号)。平台将根据其具体违规情节处理“小号”;针对“大号”,则将按照“不当获利”的新规则处罚。具体处置方式包括但不限于取消其投稿和营利权限、抹除粉丝、封禁账号、清退违规账号所属MCN(多渠道网络)机构

具体利率水平还需由银行确定

2024年以来,不少城市楼市仍处于底部,且房地产政策以宽松为主,对于需求层面刺激仍在继续,因此利率下限的阶段性取消成为地方挖掘住房需求的有力手段之一。

随着去年以来5年期以上LPR两次累计下调35BP,部分首套房贷利率下限较低的城市最低执行利率不断刷新历史新低。目前,全国多数城市首套房贷利率已经降至4%以下,3.45%(LPR-50BP)则属于较低水平。

据贝壳研究院最新监测数据,3月百城首套主流房贷利率平均为3.59%、二套主流房贷利率平均为4.16%,均与上月持平,较2023年同期分别回落43BP和75BP。分能级来看,3月一线城市首套房与二套房平均房贷利率分别为3.88%、4.29%,二线城市首套房与二套房利率分别为3.61%、4.17%,三、四线城市首套房与二套房利率分别为3.57%、4.15%。

“截至3月底,百城整体首套房二套房贷款利率均处于历史低位,较低的房贷成本以及较快的放款速度有助于推动住房需求入市并加快交易流程,有利于住房交易市场的平稳修复。”贝壳研究院报告指出。

由此来看,低能级城市房贷成本仍明显低于一、二线城市。不过中指研究院市场研究总监陈文静指出,今年以来,部分重点城市房地产市场情绪有所好转,但多个二、三线城市房地产市场活跃度不足,降低房贷利率可以更好地降低购房者置业成本,促进需求释放。

“整体上看,降低房贷利率是当前促进购房需求释放的重要举措之一,预计接下来将有更多城市跟进。”陈文静说。

不过,政府出台引导性政策,具体是否下调、如何下调还要看当地的金融机构。

上述调整政策的不少城市也指出,各金融机构应按照市场化、法治化原则,结合本机构经营情况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,具体的利率水平在不同城市、不同人群、不同银行,甚至同一银行不同时期都是不同的。首先要明确的一点是,按揭利率的定价是一个市场化商业化的行为,银行要根据自己的资金成本、内部利润率要求和风控要求、各个城市按揭贷款不良的状况、未来按揭贷款要占据的份额,以及房地产市场和风险的走势等来确定最终的利率水平。

李宇嘉进一步称,不同时期银行的资金成本不同,各个城市房地产运行的态势不同,房地产风险发生案例的多少不同,这些都决定了银行首套房的按揭贷款利率取消了下限,也可以有差异。对于不同的人群,比如体制内、医院学校、高净值人群等贷款申请人,利率可能会更低一点。

此外,李宇嘉说,银行可能会将最低利率与购买银行理财产品和吸收存款挂钩起来,而且需要注意的是,维持、下调或阶段性取消这三个选项,银行也有自主决策的权利。

等。情节严重者,平台将上报公安机关,全力协查打击。

多位受访专家指出,从实际效果来看,这些问题依然存在,主要原因是各平台对政策执行标准不一,比如一主播在某个平台因存在违规行为被封号,在其他平台从事类似行为却不受监管,就会产生“屡禁不止”“死而不僵”的现象,变相纵容违规主播持续发布不良信息,获取不当利益。因此,应由全行业或者由监管部门牵头,建立全网全平台全账号封禁联动机制,通过技术手段实现各平台信息互联,多头封闭违规主播转战之路,根治此类乱象。

中国互联网协会法工委副秘书长胡钢建议,建立一个独立的公益性机构统一负责相关的内容管理和相应的处置,既有利于监管统一高效,又避免了相应的利益冲突和各平台执法尺度不一的问题。

“目前网络实名制只是对注册账号时的身份进行核验,有必要把身份核验不仅限于注册账号这个环节,而且要延续到后面的使用环节,也就是账号的注册人和实际控制人要等同,相关的网络经营者可以在协议中明确规定注册的账号仅限本人使用,或者要求借出账号后有明确的提示。此外,网络经营者可以进一步利用技术优势,比如利用更加精准的AI识别技术,通过实际使用人的面部特征、声音、发布内容等,判断是否是通过小号非法引流到大号的情况,从而切断利益链条。”胡钢说。

在马丽红看来,对于严重违规、屡教不改的主播,应采取有效措施将其屏蔽到互联网之外,通过实名制、真人验证等手段是能够精准定位到责任人的,可考虑建立互联网全平台信用查询系统,对于被处罚过的主播可以通过网络查询方式知悉其被查处的记录,以此约束和警示网络主播规范运营。

“对于违规主播的查处规则也应明确、规范。比如封禁的事实、理由和封禁期限等应予明确,并给予必要的申诉和救济渠道,根据其违规情形、后果等作出相应的处罚。如果主播后续并没有违规行为,则应允许其继续正常运营账号,毕竟网络经济是很多人赖以谋生的手段。宽严相济、规则明确更有利于保障互联网经济的健康发展,打造健康可持续发展的直播生态圈。”马丽红说。

据《法治日报》张守坤/文