

央行降息提振经济 哪些“房贷族”省钱

昨天,央行宣布最新一期的贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR从3.65%下调为3.55%,5年期以上LPR从4.3%下调为4.2%,均下降了10个基点(bp)。

上次LPR调降还是在去年8月。业内人士指出,这是今年上半年首次降息,意味着新一轮经济提振的序幕正式开启。

易居研究院研究总监严跃进认为:“此次LPR下调符合预期,积极响应了最近国务院常务会议的精神,是一揽子提振计划的首张牌,也意味着经济提振的序幕开启,具有风向标意义。另外,此次下调对于中长期贷款的成本下降具有实质意义,意味着后续在实体经济降成本等方面会继续发力,这也是当前要重点关注的政策效应。”

LPR调整更关乎贷款购房者的“钱袋子”。因为购房贷款属于长期借贷,购房者一般会参考5年期以上LPR。对于按揭购房者而言,5年期以上LPR的下调意味着将直接减少购房和还贷成本。

“此次降息有助于降低房贷成本。”严跃进指出,随着LPR利率的下调,预计最近两周各大银行会纷纷下调房贷利率,即普遍会下降10个基点,这也意味着新一轮宽松的房贷政策也会开启。

根据测算,以100万、期限30年的按揭贷款为例,如果是选择每月等额还款的方式,此次5年期LPR下调10个基点,可以使每月还款额减少近59元,总支付利息减少近2.11万元。

不过这并不意味着“房贷族”一定能省钱。业内人士指出,对于此前放弃转为

LPR、选择固定利率的购房者来说,房贷利率和LPR调整无关,房贷不会发生变化;对于已转换为LPR定价利率的存量客户,需把重新定价周期和重定价日考虑在内,在重新定价日前月供不变。“存量房贷的利率并不会立刻变化。因为贷款人在签订房贷合同的时候,会与银行约定一个重新定价日,简单来说就是每年重新算利率的日子。在每年的这一天,房贷利率才会以最新一期的LPR作为依据,重新调整。一般来说,这一天是每年的1月1日。也就是说购买首套住房的购房者将能即刻‘享受’到最新的住房商贷利率,对于已购房的购房者如果住房商贷利率是锚定LPR定价,那么要到新一期重新定价日才可以重新调整。”

另外,严跃进指出,降息后首套房贷进一步下调,对于首套房的认购有积极作用。预计后续各地认定首套房的标准会进一步下调,这对于购房者更好享受首套房贷利率具有积极的作用。

还有业内分析指出,5年期以上LPR下降,不但有助于楼市回暖,也有利于促进消费回升。在内需构成中,规模庞大、上下游链条众多且与居民资产负债密切相关的房地产行业对稳增长来说依然重要,尤其是在当前房地产市场仍然低迷的环境下,通过LPR下调来带动房贷利率调降,成为扭转市场预期、促进房地产市场平稳健康发展的重要一环。与此同时,住房消费者负担减轻,还有助于激发居民消费和投资意愿,从而为扩大内需、提振经济带来一系列“正反馈”。

本报记者 杨硕



家长带孩子体验葡萄采摘 本报记者 徐程摄

从提篮叫卖到精品化销售 今年马陆葡萄试点“按串卖”

尽管连日来梅雨天气“湿搭搭”,但大棚里丰收的马陆葡萄,还是带来了夏日的甜蜜。昨天下午,2023年上海马陆葡萄文化节开幕。30家葡萄企业和合作社获得2023年马陆葡萄农产品地理标志和证明商标授权。值得一提的是,今年8家马陆葡萄合作社将尝试“按串卖”的精品化销售新模式。

上海马陆葡萄公园有限公司总经理单涛介绍,今年葡萄比往年成熟得早,已有10多个品种上市。“而从6月到11月,会有60多个葡萄品种陆续上市。”

今年马陆葡萄合作社的种植户将尝试推广单串精品包装、按串定价销售的模式。为什么不称分量?因为每串葡萄重量可控,保持在固定额度以上。通过控产提效,在生长过程中就限定了葡萄果粒数量和果穗长度,保证每串葡萄都是标准的定制款。

“我们已经实现‘农业工厂化’生产,种出来的每串葡萄,大小、色泽、粒种都差不多。

比如巨峰葡萄,我们每串有40—50粒果实,每粒重12克,一串葡萄基本能有500克以上。”单涛介绍,7月起会推出按串售卖的精品礼盒,包括市民喜爱的巨峰、阳光十三、阳光玫瑰、妮娜皇后等特色品种。

品冠峰合作社负责人孙杰也指着按串卖的夏黑葡萄如数家珍:“我们每根枝条就只养一串葡萄,每串葡萄有20—23张叶片,葡萄果实70—80粒,每粒葡萄7—8克,这样生长营养最佳,糖度也最好。”

从20世纪提篮叫卖的“粗犷”销售,到如今按串定价的精品销售,背后是马陆葡萄四十余年科学化种植的积累。今年,马陆葡萄推出RFID感应式芯片标签,涵盖承诺达标合格证、生产基地位置、微店复购链接、政府巡检情况等实时信息。

去年马陆葡萄种植面积4397.45亩,总产量4985.82吨,给当地570户农户带来超过1亿元的年收入。 本报记者 杨洁

严守耕地红线 优化空间格局

浦东新区规划资源坚持“两手抓” 助力绘就乡村振兴壮美画卷

今年6月25日是第33个全国“土地日”。为深入学习宣传贯彻习近平生态文明思想,引导全社会树立节约集约用地、保护耕地的意识,浦东新区规划资源工作持续以“节约集约用地 严守耕地红线”为主题,以“开展全域土地综合整治,严守耕地红线,助推乡村全面振兴”为重点开展工作。

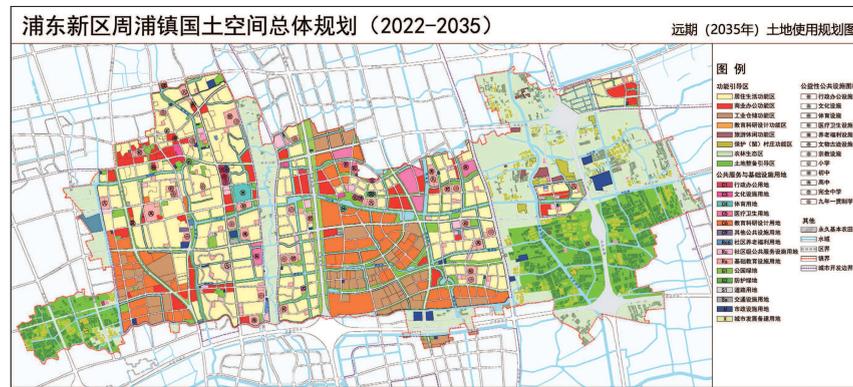
党的二十大报告指出:“全面建设社会主义现代化国家,最艰巨最繁重的任务仍然在农村”,强调要全面推进乡村振兴,牢牢守住十八亿亩耕地红线。今年是全面贯彻党的二十大精神开局之年,浦东新区规划和自然资源局坚持守底线、优格局两手抓,落实最严格的耕地保护制度,助力绘就乡村振兴壮美画卷,为浦东新区高质量发展、加快打造社会主义现代化建设引领区提供坚实保障。

“一手抓”耕地保护 多措并举,稳住耕地“压舱石”

划定“三区三线”,锚固耕地保护格局。按照耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界的优先顺序,开展“三区三线”划定。其中,遵循“保护现状为先,数量、质量与生态并重”的原则,将优质耕地优先划入永久基本农田,同时对于纳入国土空间规划的近期重大建设项目优先保障,实现保护耕地“动态平衡、布局优化”。“三区三线”的划定进一步锚固了全区耕地保护、生态保护及城镇建设空间格局,为落实国土空间用途管制、压实耕地保护责任打下坚实基础。

严守耕地红线,夯实粮食安全基础。研究建立“耕地池”和区级统筹机制,落实耕地“进出平衡”制度,按照“占一补一,先补后占,占优补优”要求,落实耕地占补平衡。推进建设用地图量化管理,2014年起至今,新区已实现减量化验收面积22.42平方公里,并加强减量化复垦地块后期管护,确保新增耕地质量达标。浦东新区规划资源局多措并举,确保了耕地面积不减少、质量不降低、布局更优化。

违法用地“零容忍”,下好整治整改“一盘棋”。



以完善机制为切入点,建立横向、纵向违法用地治理工作体系,进一步明确各职能部门职责,建立定期会商制度,强化督导考核。建立新区违法用地处置监管平台,实现耕地“非农化”“非粮化”行为及时发现、限期整改、依法查处、验收销项等全程监管,提高违法用地整治效率。加强日常巡查,从严抓好源头防控。采取“长牙齿”的耕地保护硬措施,确保违法用地整治彻底、到位、不反弹。

“一手抓”空间优化 融合发展,绘就乡村“新图景”

一张蓝图,高水平规划优化新布局。充分发挥规划对于乡村发展的引领作用。浦东新区(不含临港地区)12个镇总规、12个镇郊野单元(村庄)规划已批复实施,在全市率先实现郊野地区详细规划全覆盖。在此基础上,指导相关镇村开展郊野单元规划完善,推进张江镇环东村乡村人才公寓、老港镇、航头镇等郊野单元规划方案优化,围绕城乡产业发展、基础设施建设、基本公共服务设施、农民集中居住等方面,深化生产、生活、生态空间布局。

资源统筹,高标准要素保障新项目。浦东新区每年预留5%的新增建设用地指标用于乡村项目,对

于乡村产业类项目指标应保尽保,为书院工坊建设项目、老港镇镇区公共绿地改建工程等落实土地保障。全面落实国土空间用途管制政策,从乡村地区植树造林、中小河道整治等生态建设以及重要农产品种植生产、现代化设施农业建设等农业开发项目建设需求出发,实现全域全要素国土空间用途管制。

跨前服务,高效能审批支撑新产业。优化乡村振兴项目用地手续,编制《浦东新区乡村建设项目规划审批操作手册》和《浦东新区乡村建设项目申报指南》,完成惠南镇桥北未来乡村商业服务项目、惠南镇桥北村综合服务中心项目和老港镇白猪保种场“一书一证”的审批工作。乡村振兴用地保障促进了新区农村农业健康有序发展,积极保障发挥乡村生态涵养、休闲观光、文化传承的功能。

精管细抓显亮点 创新赋能,释放乡村“新动能”

特色彰显,深化乡村振兴示范村庄设计。近年,浦东新区规划资源局指导了以惠南镇海沈村为代表的5批、16个乡村振兴示范村庄设计,专人协调市、区、镇、村,合力推进村庄规划设计。村庄设



计突出地域特色和乡村特点,解码村庄特色产业、生态、文化基因,以工匠精神雕琢乡村土地,描画建设美丽宜居村庄。

要素激活,推进全域土地综合整治试点。推进周浦镇全域土地综合整治市级试点,聚焦界浜村、棋杆村、瓦南村和北庄村,以“强产业展乡村新貌、塑风貌显空间基因、承文化传溪漫记忆”为引领,描绘“花开漫溪、醇醉硅谷”图景,打造浦东乡村振兴示范引领高地。通过全域土地综合整治,引导耕地资源集中连片,优化耕地和永久基本农田布局;有序推进农民相对集中居住,打造集高质量公共服务、高标准设施配套、高品质人居环境于一体的瓦屑集镇;引入花海提升、乡野硅谷、森林度假民宿等项目,形成一村一主题特色产业项目群;构建水系全贯通、林地可游憩的生态空间,提升区域乡村生态环境品质。

共建共享,量身定制乡村社区生活圈。目前浦东新区正在全面推进“15分钟社区生活圈”行动,精心打造乡村便民中心、邻里中心,“圈”出美好生活家园。充分发挥乡村基层自治组织民主协商作用,探索建立村民、规划师、运营师、社会组织等和乡村创客等多元主体共治的乡村治理体系,共商需求、共绘蓝图、共建家园、共维成效、共享成果,打造宜居、宜业、宜游、宜养、宜学的乡村社区共同体。2021年,惠南镇海沈村成为上海空间艺术季展览的参展社区,并与桥北村、远东村三村联动,成为全市首批乡村生活圈试点之一。

近年来,浦东新区规划资源工作以全面落实自然资源领域乡村振兴任务为主线,以严守耕地红线、优化乡村空间格局为主要抓手,坚决制止了耕地“非农化”行为,有效防止了耕地“非粮化”倾向,持续强化了乡村振兴用地保障。此外,浦东新区还积极推动国土空间综合治理与生态优化、加强耕地保护政策宣传引导等方面不断发力,持续为浦东新区加快精品城区、现代城镇、美丽乡村“三个圈层”建设,推动乡村全面振兴提供有力支撑。