

“二套转首套”，一月省下几千元 房贷利率降了 提前还贷还有必要吗

“如果9月25日银行主动降息时你的房贷利率没有调整，看看是不是因为买房的时候不是首套，但按新的规定是首套了。如果是则需要申请‘二套转首套’，准备好资料主动申请就好了，包括贷款人的身份证户口本复印件、婚姻证明材料，通过政府官方途径出具的首套房证明、银行提供的利率调整申请表等等。”

这是某银行个贷部工作人员王川(化名)在最近一个月回答客户最多的问题之一。距离9月25日，各银行开始下调存量首套住房商业性个人住房贷款利率过去一个月整，如今到了多家银行承诺对“二套转首套”等特殊情况的房贷利率进行调整的时候。

给我的客户经理，他查了一下说我的申请没有问题，等着就好，25号会给我们一个不少地改掉的。”

果然到了25号一早，刘莎再打开APP就显示调整成功了。每个月的房贷从28000元左右调整到25000元左右，一年算下来能少还4万元。

“我经手的客户大部分申请‘二套转首套’都调整成功了，利率大多都从5%甚至6%以上降到4.2%、4.3%左右。也有些没通过的，原因比如之前在别的城市贷款买过房子，在征信报告里有记录了，不符合本次调整范围。”王川对记者表示。

但也有部分购房者表示，自己的利率调整了，但当月账

合计4973万笔、21.7万亿元。调整后的加权平均利率为4.27%，平均降幅0.73个百分点。对于其他还需借款人提供证明材料、银行予以认定的情况，主要银行也将一个月内完成调整。”邹澜表示。

同时，作为拥有广州、深圳两个一线城市的省份广东，其最新发布的数据显示9月房贷出现回暖迹象，被认为有很强的信号意义。

10月24日，国家金融监督管理总局广东监管局党委委员黄海晖在三季度新闻通气会上表示，快速有力落实“认房不认贷”等最新房地产政策后，9月广东全辖个人住房贷款新增344.82亿元，扭转了前两个月的负增长态势。



购房者在查看了解楼盘

房贷利率调整的实施效果如何?居民提前还贷的情况又是否有变化?

一月省下几千元 又一批人房贷利率降了

10月25日开始，又一批住房存量贷款正式统一批量调整，主要集中在成功二套房转首套房，和固定利率转浮动利率的购房群体。

随着北上广深等多城陆续实施“认房不认贷”政策，产生了很多贷款时非首套房、但现在符合所在城市首套房政策的购房家庭；此外，还有将名下其他房产出售，剩下的一套住房成为家庭唯一住房的购房者。多家银行对此均表示，需要借款人主动向银行发起申请，银行将于10月25日对审核通过的业务进行批量利率调整。

购房者刘莎(化名)就是其中之一。“9月25日，我申请房贷的农业银行APP上线了申请调整房贷功能，我立刻就把手里资料和房产资料都上传了。但是第一次没有通过，工作人员打电话告诉我缺了材料，又一步步教我怎么再操作上传，说得很清楚，态度也很好。”

此后直到10月24日，刘莎账户的状态都显示在审核中。“我就非常着急，还打电话

单金额没有变化。以建设银行为例，其25日通过公众号发文解释称，为方便借款人提前做好资金安排，银行一般会在还款日前15天为借款人生成并提供当期还款账单。部分10月25日前已生成账单的客户会发现当期还款金额未发生变化，但其中10月25日(含)后的利息已按新利率计算，因利率调整减少的利息将用于归还本金，之后账单的每期还款金额将相应下降。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媞表示，存量住房贷款利率的下调，对借款人而言可节约利息支出，将“二套转首套”及固定利率贷款纳入调整范围，使得受益群体扩大，能有效减轻“提前还贷”现象，帮银行留住优质的房贷客户。

“提前还贷”现象 也有降温

10月13日，在央行举行的2023年三季度金融统计数据有关新闻发布会上，人民银行货币政策司司长邹澜表示：“绝大多数借款人已第一时间享受到了实惠，目前降低存量房贷利率工作已基本接近尾声。”

“9月25日到10月1日实施首周，有98.5%符合条件的存量首套房贷利率完成下调，

“我的客户经理说，因为房贷利率降低，提前还贷的人确实少了很多，也不需要排队，约定好一个时间就可以扣款。而且服务态度也很好，有些人合同中有违约金的规定，也会主动帮忙提交减免违约金的申请。”刘莎说。

“存量房贷利率下调之前确实有个提前还贷的高峰，一个小支行排队等待还款的金额都能达到一亿元。但我们每月又有额度限制，大都是几百万元左右，所以只能让客户排队。”王川表示，最近提前还贷的情况有很大好转，起码是已回归正常秩序了。

购房人 各有各的想法

“房贷利率调整后我一个月能省两三千块钱，力度还挺大的，已经非常满意了。而且因为家里花销也比较大，手里还是想留些钱，短期内肯定不会考虑提前还贷了。”刘莎说。

但也有购房人对记者表示：“我之前每个月房贷是7800元，调整后每月少还500元。但一算账，要还的利息是本金的2倍左右。如果没有找到更能赚钱的理财方式，明年手上攒下些钱还是想提前还贷。”

据中新网

脑白金主要成分 为褪黑素引争议

客服称：系保健食品无毒副作用

近日，有网友发帖称脑白金的主要原料为褪黑素，引发关注。有网友表示，“一直以为脑白金是很高级的保健品”。近日，脑白金官方客服向记者表示，脑白金胶囊每粒含3毫克褪黑素，但并不等同于褪黑素，属于保健食品，无毒副作用，适合35岁以上的中老年人服用。

网友： “以为是人参鹿茸 蛋白质，没想到是褪 黑素”

日前，江西一网友发帖表示，“一直以为脑白金是给老年人补脑的人参鹿茸蛋白质，没想到居然是给人强制关机的褪黑素。”

根据该网友发布的图片显示，脑白金胶囊的主要成分为褪黑素，脑白金口服液的主要成分则为低聚糖、山楂及茯苓。有网友在评论区表示，“一直以为脑白金是很高级的保健品”“脑白金原来这么简单粗暴，小时候光看广告了以为就是营养补品”等。

客服： 是保健食品 无毒副作用

近日，脑白金官方客服向记者表示，脑白金胶囊每粒含3毫克褪黑素，原料从美国进口，“褪黑素我们自己大脑中的松果体就会分泌，是大脑用来调控我们的睡眠和觉醒的，补充褪黑素可以通过缩短入睡时间减少觉醒次数来改善睡眠。”

该客服称，脑白金并不等同于褪黑素，是保健食品，无毒副作用，过量服用不会发生危险。脑白金适合35岁以上的中老年人，不适宜青少年、孕妇、

自身免疫性疾病患者及抑郁性精神病患者。

专家： 褪黑素是一种激素 不建议长期大剂量使用

精神医学科相关专家告诉记者，褪黑素是一种激素，具有参与调节人体昼夜节律和睡眠的生理作用。其中由大脑中部的松果体产生的褪黑素称为内源性褪黑素。有研究认为，褪黑素可以通过增加睡眠障碍者睡眠时间，缩短入睡时间等改善睡眠，但具体机制尚不明确，且并不是适用于所有类型的失眠。

该专家介绍，在我国，褪黑素被允许作为保健食品原料使用，具体剂型及用量应参考相应的保健食品说明书。国家药品监督管理局给出的建议是1毫克至3毫克。按照这些推荐使用，都是安全的。但总体来说，褪黑素作为一种保健品，对于睡眠障碍的缓解效果具有很大的个体差异，因此建议只将其作为短期内调节睡眠的一种手段，不建议长期大剂量使用。

对于中老年人是否能够使用褪黑素，该专家表示，按照目前的说明书，并未限制老年人群褪黑素的使用。但是由于老年人本身，肝肾功能代谢会下降，应注意服用剂量和使用的时间，不建议长期服用。另外，老年人往往合并多种慢性躯体疾病，如心脑血管疾病、糖尿病、肝功能减退，以及自身免疫疾病，务必谨慎使用。

记者搜索后发现，电商平台上的褪黑素价格普遍集中在50元-100元之间。某品牌一盒90天量的褪黑素，售价为100元；而一盒20天量的脑白金，线上旗舰店售价为258元。

据《南方都市报》

买回奥迪车 专门用来碰瓷

他们涉嫌敲诈勒索酒驾司机获刑

醉驾入刑之后，醉驾驾车拘役又罚款，有些人就专门盯上酒驾的司机，蹲坑“碰瓷”，对其进行敲诈勒索。近日，北京市房山区人民法院公开开庭审理了一起涉嫌敲诈勒索酒驾司机的案件。

这是发生在北京市房山区的一幕，2023年1月10日凌晨5点多，刘女士驾驶白色奥迪车在房山区凯旋大街主路正常行驶，后侧一辆黑色奥迪车突然加速，故意冲撞她的车。

事故发生后，对方就威胁刘女士，说她酒后驾车，必须赔偿2万元，否则就报警处理。感觉遇到碰瓷敲诈的，刘女士立即报了警。很快，民警就赶了过来。

民警经过现场勘察做出认定，黑色奥迪车负事故全部责任，刘女士没有饮酒，不负责任。但从事故现场及双方的表述中，民警发现这不是一起简单的交通事故，其中隐藏着很

多蹊跷。

近日，北京市房山区人民法院开庭审理一起敲诈勒索案，张某、郭某、田某三名被告人接受审判，正是这三个人故意制造事故，敲诈刘女士的。

据被告人交代，他们三人都是开网约车的，发现有一些司机酒后驾车的情况，觉得这是一个发财的机会，就准备大干一场。为此，张某还花18000元购买了一辆二手奥迪车。

三人一拍即合，张某在饭店附近观察并确定目标，然后田某、郭某二人驾驶车辆，对疑似酒驾车辆制造交通事故，并以酒驾为由向对方索要钱财。

当天，张某看到刘女士那桌有人喝了酒，就以为刘女士也喝了，结果第一次碰瓷，就遇到对方没有饮酒的情况，被民警当场查获。

最终，三人被判判处有期徒刑8个月，缓刑一年，并处罚金5000元。

据光明网