

存量房贷迎来利率下调, 有的调整幅度达60个基点 今天起, 你的房贷又降多少?

“今天我的(商业)房贷利率就要降60个基点, 降到2.72%, 比公积金利率还低。”近日, 家住天津的唐先生告诉记者。

今天起, 重定价日为1月1日的存量房贷迎来利率下调, 有的调整幅度达60个基点。你的房贷利率降多少?

有商贷利率低于公积金贷款利率

唐先生表示, 2016年9月, 他贷款在天津购入了一套90平方米左右的两室, 当时贷款金额95万元, 商贷利率是在贷款基准利率4.90%的基础上打8折, 即3.92%。

2019年8月, 中国人民银行推动改革完善LPR(贷款市场报价利率)报价形成机制。2020年3月, 存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR, 唐先生的贷款利率也转变为LPR-88个基点。

今年1月1日是唐先生的房贷重定价日, 由于5年期以上LPR从2023年12月的4.20%, 下降了60个基点, 至2024年12月的3.60%, 他的房贷利率也将由3.32%降至2.72%。而2024年

5月, 公积金贷款利率进行调整, 调整后, 5年期以上的首套房个人住房公积金利率为2.85%。这意味着唐先生的商业房贷利率将要低于公积金贷款利率。

在北京工作的小田(化名)告诉记者, 她在2019年底购入一套两室住房, 贷款105万元。经过多次LPR下降和存量房贷利率调整, 小田当下的房贷利率为3.90%(即LPR-30个基点)。之前, 她的房贷重定价日为每年12月24日, 去年11月, 她将重定价周期调整为3个月, 重定价日也调整为每年1月1日、4月1日、7月1日和10月1日。

“我的房贷利率要降60个基点, 从3.90%降到3.30%。”小田说, 在提前还款后, 她的本金还剩65万元, 月供约3900元。房贷利率下调后, 她的月供或减少约200元。

在北京工作的梁毅(化名)介绍, 他的房贷利率同样为LPR-30个基点, 由于其原房贷重定价日为10月19日, 他的房贷利率已调整为3.55%(参考9月公布的5年期以上LPR报价3.85%)。而在去年11月重定价日调整后, 他最近的重定价日为今年1月1日, 重定价周期调整

为3个月, 参考去年12月公布的5年期以上LPR报价3.60%, 他的房贷利率将下降25个基点, 降至3.30%。

多家银行称系统自动更新利率

目前, 市场上的个人房贷利率基本上是由LPR加减点形成的, 也就是说房贷利率的高低受LPR涨跌的影响。贷款市场报价利率LPR每月公布一次, 而房贷利率则要在贷款重定价日调整。

去年9月29日, 中国人民银行发布公告, 要求自2024年11月1日起, 合同约定为浮动利率的, 商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日, 定价基准调整为最近一个月的LPR。

重定价周期最短可申请调整为3个月, 也可选择6个月、12个月等, 借贷双方可协商确定。据农业银行的相关解答, 调整重定价周期后, 重定价日可沿用原贷款合同中的日期。具体又可以分为两种情况: 一是原贷款合同约定为对月对日的, 重定价日为调整后重定价周期相对应月份

的借款发放日对日, 如重定价周期内无借款发放日对日, 则该周期重定价日为相应月份的最后一天。二是原贷款合同约定为1月1日, 重定价日为调整后重定价周期相对应月份的1日, 也可以选择以调整后重定价周期相对应月份的借款发放日对日为重定价日。

以唐先生为例, 其原房贷重定价周期为12个月、重定价日为每年的1月1日。2024年11月, 他申请将重定价周期调整为3个月, 调整后的重定价日为1月1日、4月1日、7月1日、10月1日。也就是说, 像唐先生一样, 选择重定价周期为3个月的借款人, 之后每3个月房贷利率就会根据LPR的变动而调整。

记者以客户身份咨询多家银行客服, 工作人员均表示, 客户无须做任何操作, 系统届时会自动在重定价日根据最新的LPR调整利率, 具体可以在重定价日当天或者次日查询利率更新情况。

今年贷款市场报价利率有望继续下行

去年12月9日召开的中共

中央政治局会议提出“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”。

去年12月11日至12日召开的中央经济工作会议指出, 当前外部环境变化带来的不利影响加深, 我国经济运行仍面临不少困难和挑战, 主要是国内需求不足, 部分企业生产经营困难, 群众就业增收面临压力, 风险隐患仍然较多。同时必须看到, 我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大, 长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。

东方金诚首席宏观分析师王青认为, 展望2025年, 在适度宽松的货币政策基调下, 中国人民银行将继续实施有力度的降息, 政策利率有望下调0.5个百分点, 显著高于今年0.3个百分点的降幅, 届时会引导LPR报价跟进下调; 另外, 明年各类结构性货币政策工具利率也会适时下调, 进而推动企业和居民融资成本全面下行。

“不排除2025年通过较大幅度引导5年期以上LPR报价下行等方式, 继续对居民房贷实施较大力度定向降息的可能。这是促进房地产市场止跌回稳的关键一招。”王青说。

据中新经纬

制作、传播、教学……

“AI换脸”背后藏着的“生意”

如今, “AI(人工智能)换脸”图片和视频成为热门现象。娱乐之余, 让人真假莫辨, 风险与困扰也不少。记者调查发现, 屡被曝光的“AI换脸”背后, 从传播到制作再到后端环节, 几乎都藏着生意。当前, 包括网络平台、通信公司在内, 已有一些技术和措施识别“换脸”, 但也面临着“矛与盾”的考验。

“换脸”名人短视频流传甚广

“AI换脸”视频碰瓷他人尤其是名人, 屡屡引发关注。前段时间, “张文宏医生带货蛋白棒”让不少人信以为真, 引得当事人出面辟谣和谴责。记者调查发现, 眼下依旧有一些“换脸”名人的视频流传。

“咽炎看着多简单啊, 能治吗?” “高血压能治吗?” 一个封面为“白岩松谈健康《惊人的超慢跑》”的短视频, 用知名主持人白岩松的图片、声音配以文字解说。短短几秒钟的人脸视频, 画面一闪而过, 很难分辨真假。紧接着, 一位AI配音的女解说顺着“白岩松”的话, 表示“跑步中的超慢跑, 更是适合中老年人……”这条视频由一位跑步博主发出, 获得数十次转发和点赞。

一则推荐书籍的短视频, 出镜的“李玲”教授面部表情和唇语, 同样被“AI换脸”。事实上, 这名教授在2024年9月就发表声明称, 自己已经报警, “网上大量假冒本人推销医药书籍和治疗手段的虚假视频, 大多是人工智能AI合成……”尽管当事人

声明已报警, 但平台上这则“换脸”视频依旧存在。记者注意到, 发布这则短视频的博主, 总共发布了20条原创内容, 最多的一条短视频点赞为7000多次。

生成一条视频只需几十元

“AI换脸”的图片或视频在各平台传播, 起源又是哪里呢? 调查发现, 如今“换脸”这项业务产业成熟, 既有相关软件售卖, 也有现成制作服务提供商, 而制作合成一张脸或一段视频, 价格低至几十元。

在网络搜索“AI换脸软件”, 很快就弹出不同开发版本的软件平台。一家“一站式AI创作平台”, 可提供的服务包括图片换脸、视频换脸、多人换脸。以图片换脸为例, 上传模板图、人脸图, 选择清晰度等指标, 就可“一键”换脸。而视频换脸, 除了可选择清晰度, 还有“人脸增强”功能。视频换脸的套餐体验价为59元, 最多可生成25个视频。软件页面下方, 则用小字提醒, “仅供娱乐学习, 严禁上传非法照片和用于非法用途”。

在线使用“换脸”软件之外, 还有售价更便宜的软件包出售。记者辗转联系上一位卖家, 其出售的换脸软件, 通过网盘发货, 可在手机和电脑端安装使用, “视频和照片皆可替换, 满足各类换脸需求, 并且完全免费”。价格只要1元钱, “就赚个信息差”。记者购买发现, 网盘中包含了适用不同系统电脑的换脸软件、注意事项, 以及具体使用教程等资料。

如果不想耗神费力制作, 也可以在电商平台花钱请人制作“换脸”成品。为了躲避电商平台关键词识别, 一位卖家打出“AI换脸”的广告, 宣称(质量)远超市面上99%替换效果, “小本生意, 做好不退, 其他懂的都



懂”。至于价格, 单张“换脸”图片为5元, 几分钟就可以完成。一段5秒内“换脸”视频为9.9元, 10秒内“换脸”视频为19.9元, 1分钟“换脸”视频则为80元。相比“换脸”图片, 视频生成时间久一点, 一般数小时内也能完成。

引流卖书带货甚至搞诈骗

“AI换脸”的图片和视频为什么屡屡出现? 调查发现, 相关软件资源门槛低、易获取是一个原因, 但背后的生意“算盘”也是重要原因。

如前所述, “白岩松”带货的AI合成短视频左下角, 就挂着《惊人的超慢跑》6本套装商品链接。点击后发现, 这套书还打出了“央视推荐”字样, 商品评

价达到7200多条。“我要让普通老百姓, 也要看到这本书。不过库存不多了, 大家抓紧下单这本书。”李玲教授的“换脸”视频下方, 同样挂着图书商品链接。页面显示, 这套书已售出近1100本。



推广商品卖货之外, 另一种手段, 则是通过打着“科普”“教程”“教学”AI换脸的名义, 来引流用户到私域开课赚钱。在一些平台, 能搜索到大量诸如“高精度AI换脸, 全网最详细教程”“AI换脸最新版喂饭级使用教程”的视频资料。记者注意到, 有的博主本身就在开展AI教学培训业务, 且留下了合作联系方式。

某短视频平台相关负责人介绍, 平台划定的AI创作“禁区”中, 就包括生成精英人士、虚拟人设, 利用多种手段低质吸粉甚至引流到站外以卖课、入群等方式获利。

生意算盘之外, “AI换脸”的图片或视频, 也滋生出诸如诈骗等违法风险。前不久, 丰台方庄街道某社区就成功拦截了一起涉及AI换脸技术的诈骗

案件。当时, 诈骗分子通过精巧的手段, 假冒马云的身份, 试图诱导一位老人购买保健品。最终, 在社区工作者与民警的及时干预下, 犯罪行为被识破。但在山东淄博, 一名82岁的老人近期则被“AI外孙”骗走了32.6万元。

技术“打补丁”防范多警惕

如今有的品牌手机自带了“AI换脸”识别功能, 也有互联网平台强化识别手段和处罚措施。可为何“换脸”还是层出不穷, “换脸”骗局能被技术有效拦截吗?

“AI换脸”的技术日益成熟, 获取使用的门槛低。我们曾专门做过AI换脸实验, 不论图片还是视频, 非常容易实现且很逼真。”网络安全研究专家、北京汉华飞天信安科技有限公司总经理彭根介绍, 这主要是因为各类“换脸”软件或程序是开源性质, “几乎谁都可以用, 相当于装个软件”。

对于“AI换脸”带来的风险, 彭根认为既有个人隐私泄露、被造谣的情形, 也有诈骗、敲诈犯罪等风险。对于普通人来说, 识别“AI换脸”难度很大, 但可以仔细观察画面边缘的覆盖、贴合和画质, 是否有所谓“算法跳动”。如果怀疑遭遇“换脸”聊天骗局, 则可要求对方进行较大幅度的低头、扭头等动作, 以及用“对暗号”等手段, 观察识别。不轻信不转账, 如果发现被“换脸”诈骗, 要第一时间报警。

据《北京日报》