

房贷最长可贷40年 个人住房信贷政策迎来重大调整

8月28日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》,对房地产贷款制度进行优化,构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系,以更好满足房地产发展新模式合理融资需求。

为何对现有制度进行改革完善?

我国形成商品房预售制度以来,逐渐建立了配套的房地产信贷制度,有效满足了房地产市场起步和增长阶段的融资需求。但在市场长期发展过程中,也积累暴露出一些问题,需要改革传统发展模式并推动行业转型。

“十五五”规划纲要提出,加快构建房地产发展新模式。中国人民银行有关部门负责人介绍,意见是商品住房销售制度改革及配套制度,立足房地产行业转型发展和构建新模式需要,从宏观层面构建房地产信贷基础制度,优化房地产信贷体系,维护购房人合法权益,促进金融与房地产良性循环。

如何满足项目建设合理信贷需求?

在实践中,部分城市商品房预售资金监管不到位,一些房地产开发企业违规挪用预售资金,延迟交房、烂尾楼等现象时有发生。

为防止烂尾楼和资金挪用,意见明确房地产开发贷款实行主办银行制,单个房地产项目对应一家银行作为主办银行,单独或牵头银团发放开发贷款。

根据当日住房和城乡建设部等三部门

对外发布的《关于完善商品住房销售制度的通知》,各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”。

在此背景下,为更好满足项目开发建设的资金需求,中国人民银行和金融监管总局延长了开发贷款实际使用期限。意见明确开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配,覆盖项目开工到竣工备案全过程,预售项目最长5年,现房销售项目最长7年,商业地产项目最长7年,首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

如何解决“没拿房、先还贷”问题?

在制度改革完善之前,多数个人住房贷款遵循“封顶放款”的要求,一旦已售项目逾期交付,容易出现“没拿房、先还贷”等问题。

为更好维护购房人合法权益,意见明确所购新建住房实行现房销售的,个人住房贷款应在销售备案后发放;实行预售的,应严格在项目竣工备案后发放。

专家介绍,近年来,房屋建筑标准提高、施工流程拉长,很多项目主体结构封顶后仍有大量装修、绿化等工程,“封顶放款”的要求已不符合现实需求,延后个人住房贷款发放时点,旨在确保购房人“能拿房、再还贷”。

为加强与开发贷款衔接,意见还明确,购房人所购新建住房实行现房销售的,受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;实行预售的,受托支付至项目预售资金监管账户。

另外,为适应经济社会发展需要,意

见还将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年,具体期限由购房人与商业银行协商确定。此举给予借贷双方更大灵活性,有助于提升购房人贷款能力。

意见还给予银行债务重组更大自主权。对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的,商业银行可与借款人自主协商,灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

如何强化金融风险防范?

我国是国际上较早探索房地产金融

宏观审慎管理的国家之一。此次意见专设“房地产金融宏观审慎管理”章节,丰富宏观审慎管理工具箱。

意见明确购房贷款最低首付比例、利率、房地产贷款集中度等房地产金融宏观审慎管理工具,由中国人民银行会同相关部门根据市场形势、金融风险状况等,建立房地产金融逆周期调节机制。

房地产金融融资渠道多元,为准确反映房地产金融形势,中国人民银行还将会同金融监管部门,改革完善房地产信贷、债券、股票、资管、境外融资等全口径房地产金融统计指标体系。

据新华社

相关新闻——

个人最高可贷100万元 家庭最高200万元 重庆公积金贷款额度上调 提取频次放宽为每月一次

近日,重庆印发《重庆市进一步推动经济稳中向好若干政策举措》进一步加大公积金惠民力度。明确了支持提高公积金贷款额度。

具体来看,2026年9月至2027年8月期间,住房公积金个人最高贷款额度从80万元提高到100万元,参贷后家庭最高贷款额度从120万元提高到200万元。

多子女家庭个人最高贷款额度从100万元提高到120万元,参贷后家庭最

高贷款额度从160万元提高到240万元。

此外,还明确提升公积金提取频次,缴存人及其配偶在本市行政区域内使用商业性个人住房贷款购买自住住房,符合我市住房公积金提取条件的,提取频次限制由一年提取一次放宽为一个月提取一次。对可通过数据协查核实还款金额的,提取金额为上月已实际偿还的贷款本息额。

(邱小雅)

据新重庆-重庆日报

今年秋季学期将全面完成义务教育新教材替换 教材上新,折射哪些新变化

题。优化整合后,加强对数量关系的理解与表达,把简易方程调整到初中学习,更符合数学知识递进的逻辑,将尺规作图下放到小学,培养学生几何直观,也更符合循序渐进的成长学习规律。

再看英语。“新教材更注重英语素养的全面提升,而非死记硬背。”上海外国语大学教授梅德明说。据了解,新教材编排形式多样,选取了很多生活中常见的话题,更贴近各年龄段特点;各个版本的新教材在整体框架结构、语言材料、活动设计和学习梯度等方面进行了系统优化,并适当增加科学、自然和跨学科内容等,丰富学习维度。“请家长放心,新教材核心学习内容都严格以新课标的词汇、语法等为依据,难度不会超标。”梅德明说。

问题二:教材为何而变? 解答:让教材越改越好教,越改越好学

教材建设是国家事权。教材修订始终遵循严谨、科学的规律和章法。

“课程标准是教材编写的依据。”专家介绍,2022年3月新修订的义务教育课程方案和课程标准进一步贯彻落实中央对教材工作提出的新要求,围绕落实立德树人根本任务,明确提出要着力培养学生核心素养,促进学习方式变革等理念。为落实新课标要求,充分吸收统编教材投入使用后社会各界提出的意见建议,教育部组织了本次教材修订。

修订后,教材有什么提升? 专家从三方面进行了解读:一是全面推进习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神进教材,把党的创新理论最新成果有机融入,充分体现新时代党和国家的历史性成就、历史性变革,育人导向更加鲜明。二是侧重培养核心素养,强化对学生学习和思考的引导,重视知识在现实生活中的应用,帮助学生实现

从“学会”转向“会学”、从能够“解题”转向能够“解决问题”。三是内容安排循序渐进、螺旋上升,栏目设置丰富多样,结构更加科学合理,时代感和可读性显著增强。

专家表示,近年来,教材修订更加及时,这是教育高质量发展的要求——一方面,教材与时俱进,不断提高科学性、准确性、时代性;另一方面,也能够更好地回应一线需求,实现教材“越改越好教、越改越好学”。

2024年新修订教材投入使用后,对教材的监测和回访结果显示,教材得到一线教师和学生广泛认可,总体满意度较高。

采访中,北京二中教育集团史家实验学校教学主任吴斯说出一线教师的心声:“新教材编排更合理了,更有时代性,更有利于教学。”

“新教材很好地帮助教师在教学实践中落实新课标,在一所参与新教材试用的农村学校,80%的学生能大胆参与对话练习且表达较为流利,学生们表示喜欢新教材。”山东省临沂市教科院小学英语教研员尹若飞说。

问题三:新旧教材如何衔接? 解答:精准施策,保障教学有序、平稳过渡

在教材替换过程中,2026年秋季学期,五、六年级学生可能会遇到两种情况:第一种情况是教材个别内容重复学习,部分学习内容是从上一套四年级教材中调整而来的,学生已经学过;第二种情况是存在未学内容,部分学习内容在修订中新增或调整到低年级,学生因为之前使用的是上一套教材,所以没有学过。

对此,专家回应:“这是教材全面替换阶段出现的正常现象。经研判,衔接过渡完全在师生可接受范围内。只要按照衔接方案做好安排,就能够保证教学有序、过渡平稳,顺利完成替换。”

对于重复内容、未学内容,在一线教学中,该如何处理?

中国人民大学附中丰台学校小学语文教师陈平提出:“拿到新教材,教师要研究教材有哪些变化,修改意图是什么。结合学生掌握情况在教学中做适当处理,有的可以复习巩固,有的不必再学。”

“为更好地做好衔接,语文教师教学用书中附有衔接方案。对未学的内容,教师可以根据衔接方案在教学时自然融入。”浙江省衢州市柯城区新华小学副校长、语文教师吕琴举了几个例子:例如,《我站立的地方是中国》是五年级学生未学的课文,教师可结合国庆校园活动“英雄故事分享会”完成补学,也可嵌入五年级下学期“爱国情怀”单元,紧扣单元语文要素开展教学。又如,一些浅显易懂的衔接内容,可直接作为拓展阅读的材料。

记者了解到,为尽可能减少替换衔接带来的影响,教材编写组开展新修订教材与上一套教材的全面比对,制定教材使用衔接方案。王立军说:“如何衔接过渡是我们在新教材培训中重点讲解的内容,无论是国家牵头的培训还是地方的培训,都会给教师提出教学建议。目前,培训中衔接专题课程及相关资源已上传培训平台,小学语文专门在教师教学用书中增加了衔接方案。”此外,中国教育电视台《同上一堂课》《育见》栏目还专门对小学语文、数学、英语新教材使用进行解读。

尹若飞还向一线教师提供了“两件法宝”:“一是教师教学用书,要把它当作产品‘说明书’来精读,边总结边提炼,边迭代边优化;二是研究课例,每学期开学,教研组进行第一单元的示范课例还原,上完课后复盘总结,再将经验迁移到后续单元的备课中。此外,常态化开展的教研活动,将帮助教师做好新修订教材教学衔接工作。”

据中国教育报

我市修订重污染天气应对预案

近日,记者从重庆市生态环境局获悉:受复杂地形影响,重庆秋冬季逆温、静风等不利气象条件频发,大气扩散条件差、环境容量小,污染物累积后易形成持续污染天气。

为进一步提升重污染天气预测预警和应对处置能力,重庆市生态环境局新修订《重庆市重污染天气应对预案》(以下简称“新《预案》”),对预警启动标准、预警信息发布时效、应对响应措施进行了系统优化。

预警信息 提前48小时及以上发布

新《预案》仍以AQI(空气质量指数)为指标,将重污染天气预警分为黄色、橙色、红色3个等级,预警启动标准按照国家有关要求统一加严。同时,臭氧不再作为重污染天气预警启动的指标。

修订后的预警启动标准如下——

黄色预警。预测日AQI(空气质量指数)≥200或AQI≥150持续48小时及以上,且未达到更高级别预警条件。

橙色预警。预测日AQI>200持续48小时或日AQI>150持续72小时及以上,且未达到更高级别预警条件。

红色预警。预测日AQI>200持续72小时且日AQI>300持续24小时及以上,且未达到更高级别预警条件。

记者注意到,新《预案》将预警信息发布时间,从原先的提前24小时发布提早到48小时及以上。若遇特殊气象条件未能提前发布,在判断满足预警条件的情况下应立即发布预警信息。

应对响应 细化三类污染源管控

根据区域预警等级,新《预案》实施三级应对响应——黄色预警启动三级响应,橙色预警启动二级响应,红色预警启动一级响应,随污染等级逐级提升应对管控力度。

应对措施上,主要包括健康防护、倡

导性减排和强制性减排三类。

——强制性减排方面,新《预案》聚焦固定源、移动源、扬尘源三大领域,全面细化了管控范围和应对措施,让减排更精准、更有针对性。

针对固定源,新增矿山、砂石料厂、石材厂、石板厂等企业的应对响应管控要求,明确固定源非道路移动机械停用规范;同时对未纳入减排清单的涉气企业,按照环保绩效最低级管理。

针对移动源,进一步收紧管控标准,新增高排放车辆、非道路移动机械的限制、禁用相关要求,从源头减少移动源尾气污染排放。

针对扬尘源,将住建、城管、交通等行业主管部门监管的全部施工工地纳入应对管控范畴,同时细化明确各类停工工地类别和施工环节。

——健康防护措施,包括及时发布健康防护警示,提醒儿童、老年人和相关疾病患者采取防护措施;全市各级各类学校减少学生户外活动时间;医疗机构适当增设相关疾病门诊、急诊,加强对呼吸类疾病易感人群的就医指导和诊疗保障。

——倡导性减排措施,包括倡导公众绿色消费,单位和公众尽量减少含挥发性有机物的涂料、油漆、溶剂等原材料及产品使用;倡导公众绿色出行,鼓励乘坐公交或电动汽车等方式出行;驻车及时熄火,减少车辆原地怠速运行时间;倡导公众绿色生活,节能减排,夏季适当调高、冬季适当调低空调温度。有关区县指导企事业单位根据重污染天气实际情况、应对响应措施,实行调休、错峰上下班、远程办公等弹性工作制。

据《重庆晨报》,内容有删减

中国公民健康素养66条 基本知识和理念

第一条

健康不仅仅是没有疾病或虚弱,而是身体、心理和社会适应的良好状态。预防是促进健康最有效、最经济的手段。

第二条

公民的身心健康受法律保护,每个人都有维护自身健康和损害他人健康的责任。

第三条

主动学习健康知识,践行文明健康生活方式,维护和促进自身健康。

第四条

环境与健康息息相关,保护环境,促进健康。

第五条

无偿献血,助人利己。

第六条

每个人都应当关爱、帮助、不歧视残疾人。

第七条

定期进行健康体检。

第八条

血压、体温、呼吸和心率是人的四大生命体征。

第九条

传染源、传播途径和易感人群是传染病流行的三个环节,防控传染病人人有责。

第十条

儿童出生后应按免疫程序接种疫苗,成年人也可通过接种疫苗达到预防疾病的效果。

第十一条

艾滋病、乙肝和丙肝通过血液、性接触和母婴三种途径传播,日常生活和工作接触不会传播。

第十二条

出现咳嗽、咳痰2周以上,或痰中带血,应及时检查是否得了肺结核;坚持规范治疗,大部分肺结核患者能够治愈。

第十三条

家养犬、猫应接种兽用狂犬病疫苗;人被犬、猫抓伤、咬伤后,应立即冲洗、消毒伤口,并尽早注射狂犬病免疫球蛋白(或血清或单克隆抗体)和人用狂犬病疫苗。

第十四条

蚊子、苍蝇、老鼠、蟑螂等会传播多种疾病。

第十五条

不加工、不食用病死禽畜。不捕猎、不买卖、不接触、不食用野生动物。

第十六条

关注血压变化,控制高血压危险因素,高血压患者要做好自我健康管理。

第十七条

关注血糖变化,控制糖尿病危险因素,糖尿病患者要做好自我健康管理。

第十八条

关注肺功能,控制慢阻肺危险因素,慢阻肺患者要做好自我健康管理。

第十九条

积极参加癌症筛查,及早发现癌症和癌前病变。

第二十条

预防骨质疏松症,促进骨骼健康。

第二十一条

关爱老年人,预防老年人跌倒,识别老年期痴呆。

第二十二条

关爱青少年和女性生殖健康,选择安全、适宜的避孕措施,预防和减少非意愿妊娠,保护生育能力。

第二十三条

劳动者依法享有职业健康保护的权利;劳动者要了解工作岗位和工作环境中存在的危害因素(如粉尘、噪声、有毒有害气体等),遵守操作规程,做好个人防护,避免职业健康损害。

第二十四条

保健食品不是药品,正确选用保健食品。

据中国疾控中心微信公众号