

房贷新政出台,怎样借款划算?

问:近日,国家金融监督管理总局、中国人民银行印发《个人住房贷款管理办法(试行)》,房贷期限的上限从30年延长至40年。房贷新政出台后借款更划算吗?

答:解答这一问题,要从月供、利息总额两方面辩证分析,不同需求的借款人感受各异。

从月供角度看,房贷期限延长后,购房者每月应还本息下降,这在一定程度上缓解了财务支出压力。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,以100万元贷款本金、3%房贷利率、等额本息还款方式为例,30年期月供约4216元,40年期月供则降至约3580元,每月减少636元,每年可降低7632元现金流出。

从利息总额角度看,尽管月供下降了,但延长房贷期限后,借款人需要偿还的利息总额却增加了。因此,借款人需统筹考虑短期还款压力、长期还款总额两方面因素,结合自身的阶段性、长期性现金流特征以及实际生活需要,合理选择房贷期限。

具体房贷期限因人而异

40年只是上限,并不意味着购房者确需偿还40年房贷,而是为购房者提供了更多选择。

多家商业银行表示,目前银行可按新规要求受理房贷申请,但具体房贷期限“因人而异”,需以银行最终的信贷审批结果为准。银行将结合借款人的信用资质、用款需求、还款能力、实际年龄等综合因素,合理确定房贷期限。

需注意,尽管房贷期限的上限延长至40年,但出于风险防控考量,银行审批贷款时仍遵循“贷款期限不得超出75年减去借款人实际年龄”原则,也就是说,如果借款人45岁,他能申请到的房贷期限最长为30年。

存量房贷借款人可申请延长房贷期限

尽管目前多数银行尚未在手机银行、网上银行等渠道上线“存量房贷期限延长”的申请功能,但从实际操作看,如果借款人确有延长房贷期限的需求,可以和发放贷款的具体分行或支行协商,并提出相应申请。

随后,银行将结合借款人的实际还款能力、信用资质、年龄等多项因素,以及借款人的具体期限延长需求,对该笔房贷进行重新审批,合理确定房贷期限,但也需遵循“贷款期限不得超出75年减去借款人实际年龄”原则。

来源:经济日报

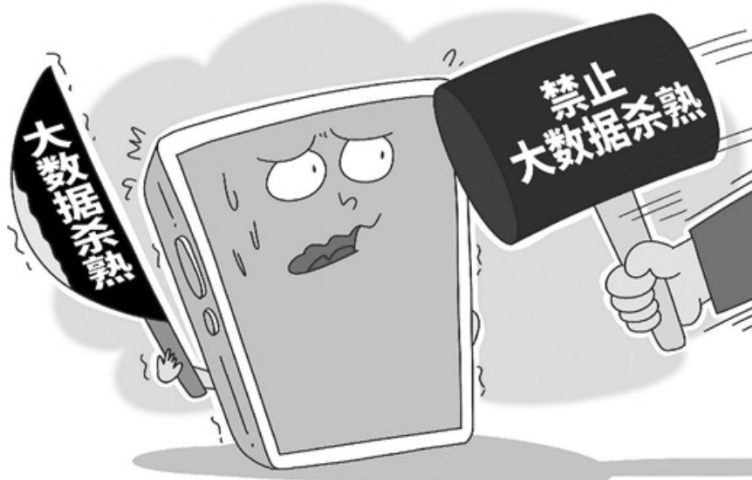


最高法出台首部涉人工智能司法裁判规则

AI换脸、大数据杀熟等侵权行为将被依法追责

9月7日,最高人民法院召开新闻发布会,发布《关于依法审理涉人工智能纠纷案件的意见》,这是首部由国家最高审判机构发布的涉人工智能司法裁判规则文件。

《意见》聚焦社会各界关注的AI换脸、大数据杀熟、仿冒名人带货、自动驾驶、知识产权保护等问题,明确相应的裁判规则,厘清行为边界和法律责任,以公正高效司法保障人工智能健康有序发展。对于目前难以形成共识的问题,《意见》做了留白处理,待进一步积累经验,条件成熟时再通过适当方式予以明确。



《意见》依法规制“AI换脸拟声”“AI复活逝者”等利用生成式人工智能侵害人格权益的行为。明确规定:

▶未经同意利用人工智能处理自然人的姓名、肖像等,生成可识别该自然人的虚拟数字形象并使用、公开的,构成对姓名权、肖像权等人格权益的侵害。

▶未经同意使用自然人声音作为训练语料,模仿其音色、语调和发音风格生成可识别的合成人声的,构成对声音权益的侵害。

▶操控虚拟形象、合成声音实施不当行为或者发表不实言论、降低他人社会评价的,构成对名誉权的侵害,依法追究行为人的侵权责任。

▶利用人工智能技术擅自制作、使用死者的虚拟数字形象致使死者的姓名、肖像、名誉等受到侵害,死者近亲属依据民法典第九百九十四条的规定请求行为人承担民事责任的,人民法院依法予以支持。

《意见》依法规制利用人工智能实施“网络开盒”“人肉搜索”等侵害自然人隐私权的行为。以刺探隐私为目的,利用人工智能对特定自然人的电话号码、网络账号及社交媒体等公开信息进行追踪、分析,获取私密信息,或者将所获取的私密信息泄露、公开,或者利用所获取信息侵扰私人生活安宁的,应当认定构成对隐私权的侵害。利用人工智能对特定自然人的私密空间、私密活动等实施拍摄、窥视、窃听等行为的,应当认定构成对隐私权的侵害,但是法律另有规定或者该自然人明确同意的除外。

《意见》依法规制“大数据杀熟”“仿冒名人带货”等侵害消费者合法权益的行为。

《意见》明确,针对同一商品或者服务,经营者利用算法在交易价格等交易条件上实行不合理的差别待遇,侵害他人合法权益造成损害的,人民法院应当依法认定其承担相应的侵权责任。

《意见》明确,利用人工智能“仿冒名人带货”且构成欺诈,消费者主张惩罚性赔偿的,人民法院依法予以支持。

随着自动驾驶和辅助驾驶技术的快速发展,相关事故责任认定成为社会关注焦点。《意见》明确了自动驾驶汽车、具备驾驶辅助功能汽车致损时的责任承担规则,为受害人依法维权和行业规范发展提供清晰指引。

针对当前案件集中在辅助驾驶汽车致损情形,《意见》明确:车辆缺陷与驾驶人过错行为结合导致同一损害的,当事人依据民法典第一千一百七十二条等规定同时请求驾驶人和生产者、销售者承担责任的,人民法院依法予以支持。

《意见》对虚假宣传进行规制,明确:车辆生产者、销售者对自动驾驶汽车、具备辅助驾驶功能汽车的自动化等级、智能程度、性能、用途等进行虚假或者引人误解的宣传,损害消费者合法权益,消费者依据民法典、消费者权益保护法等法律规定请求车辆生产者、销售者承担民事责任的,人民法院依法予以支持。

来源:钱江晚报