

“新版”房贷利率将总体保持平稳

10月8日,将是新旧房贷利率的切换时点。日前,记者从相关人士处了解到,已有超过13个省份部署了个人住房贷款利率定价基准转化工作,明确了新版房贷利率浮动下限。

8月25日,中国人民银行公告(2019)第16号明确,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款基础利率为定价基准加点形成,这也被市场称作房贷利率“换锚”。

与LPR改革前水平大体一致

记者了解到,北京地区房贷利率“换锚”后的利率下限为:首套房利率不低于LPR加55个基点,二套房不低于LPR加105个基点。

按照8月20日央行首次公布的5年期以上LPR计算,北京地区新版房贷浮动下限将为首套房5.4%、二套房5.9%。各家银行将在此基础上加点形成自己的房贷利率。

“10月8日起,执行上述浮动下限,北京房贷利率水平与改革前大体一致。”一位国有大行房贷处负责人告诉记者,此次改革之前,北京首套房利率为基准利率(4.9%)上浮10%,二套房上浮20%。

目前,江苏南京、苏州两地的“新版”房贷利率也已出炉。一家国有大行工作人员介绍,该行南京地区首套房利率为在LPR基础上加80个基点,二套房加105个基点;苏州首套房至少加120个基点,二套房加150个基点。相比之下,在改革之前,苏州首套房贷款利率为基准利率上浮25%,二套房为上浮30%。“换锚”之后,总体上与之

前大致相当。

在深圳,招商银行首套房利率为LPR基础上加30个基点,二套房加60个基点。

值得注意的是,不论是央行要求的加点底线,还是地方确定的加点下限,都不是一成不变的。记者从相关部门了解到,未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况,调整个人住房贷款利率的加点下限。

利率调整因城施策

目前市场普遍预期,未来LPR会有一些程度的向下浮动空间,这是否意味着房贷利率也会一路走低?

相关人士认为,如果LPR调整了但加点水平保持不变,那么房贷利率确实有可能发生变化,他同时强调,当前房地产调控强调因城施策,各地供需状况有所区别,当地的市场利率定价自律机制在房贷利率定价中会发挥重要作用。

比如,个别城市因为LPR调整导致房贷利率变化,进而使得当地房地产市场供需矛盾突出,那么,定价自律机制就会对当地市场利率进行指导,利率下限可能会调整得相对频繁,如一两个月就调整一次,以保持当地房地产市场的基本稳定。

今年8月20日,在国新办举行的国务院政策例行吹风会上,中国人民银行副行长刘国强表示:“有一点是肯定的,房贷的利率不下降。”对于房地产市场,要坚决贯彻落实7月30日中央政治局会议的要求,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实房地产长效机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段,确保差别化

住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率基本稳定。

对于大家普遍关心的存量房贷利率如何“换锚”的问题。目前,按照人民银行公告(2019)第16号要求,存量贷款的利率仍按原合同约定执行。但据相关人士表示,存量贷款“换锚”相关政策正在研究中,但有一个基本原则,即保护借贷双方的合法权益。

距离10月8日越来越近,各家银行也在紧锣密鼓地为“换锚”做准备,主要包括贷款合同修订、系统改造升级、员工培训等。

中国建设银行住房金融与个人信贷部副总经理黄有钢介绍,建行正加紧推进业务系统改造,并已指导分行做好LPR利率转换准备工作。目前,建行正在研究房贷利率调整方式、加点数值等实施细节。同时,对新发放商业性个人住房贷款业务合同的利率等相关条款进行修订。

“9月20日左右,建行系统可以完成升级。”黄有钢表示,在人员培训方面,建行已启动各级业务培训,帮助一线业务人员和业务管理人员尽快熟悉新的管理规定、业务办理流程 and 系统操作方法。同时,建行研究梳理了相关政策和客户的问答题库等,已经完成了政策过渡期间客户答疑工作的准备,以保障10月8日平稳切换。

购房者淡定以对

记者走访北京多家房屋中介机构了解到,对于此次新旧房贷利率的切换,多数购房者均淡定以对,近期并没有出现大量购房者“突击”贷款的现象。

一位房屋中介机构的工作人员告诉

记者,多数购房者目前已经知道房贷利率近期会有变化,但在了解了相关政策后,均认为这对其购房成本的影响比较小,也并不着急。

对于部分在新政过渡期,也就是新政发布后到10月8日之前,购房并申请房贷的购房者来说,情况则在各家银行有所差异。

部分银行基层人员表示,目前过渡期内房贷利率执行的个别细节问题仍待细化。如新利率执行日期到底是以银行签约合同为准,还是以客户购房合同为准,这些细节尚未明确。因此,各银行目前在按照各自的情况,自行决定以哪个时间节点为准。

据融360大数据研究院的监测数据显示,目前广州、深圳等地的部分银行,已经对新增房贷业务采用LPR进行利率报价,已受理房贷申请但未获批的,用户可以在以基准利率为定价基准的老合同和以LPR为定价基准的新合同之间进行选择。

相关人士也明确表示,在10月8日之前,签订商业性住房贷款合同中可以选择基准利率作为定价基准。如果部分银行已经准备就绪,在和借款人协商一致后,可以选择按照LPR加点方式来确定贷款利率。(陈果静)



永邦房产

热线电话: 0511-89987666

总部地址: 国信宜和8幢1406室

【主推房源】

东方新卡纳 21/21F 五室二厅 227m² 豪装 227万 15005286965	绿地中央广场 2/11F 三室一厅 74m² 毛坯 65万 18362890550	万科沁园 19/31F 三室两厅 119m² 开发商统一精装 132万 18652810609	三茅宫三区 3/6F 两室一厅 62m² 精装 有车库可放车 66万 18652812312
永隆城市广场融景苑 2/17F 两室二厅 69m² 中装 65万 18652812309	恒美山庄 6/7F 两室半一厅 109m² 中装 96万 18652812319	冠城国际 5/5F 三室二厅 97m² + 阁楼 50m² 精装 客厅挑高买断车位一个 150万 18652812997	润州花园 2/7F 三室一厅 102m² 精装 99.8万 13405583992
凤鸣新村 1/6F 二室一厅 58m² 中装 58万 18706103533	九华山庄碧云苑 3/23F 三室二厅 117m² 毛坯 70.2万 15206105328	恒泰蓝湾 三室二厅 98m² 特价房每天送车位 79.6万 18652812330	吾悦广场 2/34F 三室二厅 111m² 毛坯送 大露台 93万 15262983992
优山美地(一手房) 7/28F 二室二厅 77m² 精装 73万 15952810977	华瑞新城 2/6F 三室二厅 136m² 精装 设全车库 22m² 110万 18652811537	镇江城区主干道, 繁华商业独栋大楼, 两证齐全带租约出售, 稳定收益可分割。产证面积约650m², 实际面积1100m², 买到就收益, 欢迎咨询 13952981222	

华都名城店 18652810609

<p>155万 亚东紫樾 14/16F 三室两厅 140m² 毛坯送车位</p> <p>130万 御珑湖 10/18F 三室两厅 108m² 毛坯西边户</p> <p>157万 万达30/33F 三室两厅 156m² 精装带进口地暖</p> <p>250万 万科蓝山 1/5F 四室两厅 220m² 毛坯东边户带院子带地下室</p> <p>168万 上河御府 25/26F 四室两厅 144m² 毛坯送车位</p> <p>129万 雅居乐涟山 15/23F 三室两厅 141m² 毛坯楼王位置</p> <p>66万 大桥花园 24/28F 三室两厅 105m² 毛坯全明通透户型</p> <p>132万 景天花园 26/36F 三室两厅 133m² 毛坯产权证满两年</p>	<p>126万 百盛家园 4/6F 三室一厅 120m² 中上全装全明采光好</p> <p>126万 江山名洲望江园 1/5F 两室二厅 90m² 精装(美式)全明采光好汽车库30m²可住人</p> <p>145万 江山名洲望江园 3/4F 三室二厅 138m² 中装全明采光好车库11m²</p> <p>185万 朴园上观 10/11F 三室二厅 121m² 绝版小高层精装设置</p>
---	--

中山西路店 18706103533

<p>48万 王家湾 2/6F 二室一厅 60m² 中装</p> <p>102万 滨河路 3/5F 三室一厅 75m² 中装 5m² 中装学区房</p> <p>108万 象山花园一期 2/11F 三室二厅 139m² 精装</p> <p>59.8万 花山湾五区 1/6F 两室一厅 54m² 带院子 30m² 中装</p> <p>56万 凤鸣新村 4/6F 两室一厅 50m² 精装</p> <p>46万 广东山庄 5/6F 两室一厅 68m² 中装</p> <p>62万 中山路学区 3/6F 两室一厅 74m² 中装</p> <p>39万 花山湾店 15262983992</p> <p>58万 金山雅居 11/11F 一室一厅 58m² 精装拎包入住</p> <p>75万 花山湾六区 1/6F 两室一厅 75m² 精装有院子学区房</p> <p>60.8万 金山水城 5/11F 三室二厅 105m² 精装未住独栋有车位</p> <p>48万 中山合山府 157m² 四室二厅 毛坯</p> <p>160万 花山湾六区 1/6F 两室一厅 80m² 精装双学区</p> <p>99.8万 桃花坞四区 3/6F 两室一厅 60m² 精装双学区</p> <p>48万 凤凰和润 3/33F 三室二厅 147m² 毛坯红旗外国语学校</p> <p>62万 吾悦广场 2/34F 三室二厅 111m² 毛坯送大露台</p>	<p>99万 旺府家园 2/6F 两室二厅 100m² 精装</p> <p>65万 三茅宫三区 5/6F 两室一厅 62.22m² 中装带车库</p> <p>120万 德润华庭 2/6F 三室二厅 97m² 边户大落地窗</p> <p>119.6万 春色江南 5/7F 三室二厅 97m² 中装 11m²</p> <p>120万 加州阳光 4/7F 两室二厅 92m² 毛坯 11m² 三茅宫双学区</p> <p>86.5万 美林湾二区 4/6F 三室二厅 116m² 精装</p>
---	---

美的城店 18652812312

<p>66万 三茅宫二区 3/6F 两室一厅 62m² 精装有车库可放车</p> <p>93万 凤凰家园凤栖苑 13/17F 三室二厅 138m² 毛坯边户</p> <p>62万 武将新居 1/14F 两室二厅 94m² 精装</p> <p>39万 金山水城C区 9/17F 一室一厅 60m² 毛坯</p> <p>58万 红星桃花源 9/18F 一室一厅 65m² 毛坯车库10m²</p> <p>60.8万 新城花园A区 6/6F 两室二厅 97m² 楼上27m² 中装车库8m²</p> <p>48万 新城花园C区 14/17F 两室二厅 67m² 精装</p> <p>48万 江滨新村 2/6F 两室一厅 68m² 中装</p>	<p>43.8万 美的城二期 18/33F 三室二厅 100m² 毛坯</p> <p>75万 润州花园二期 21/33F 两室两厅 85m² 精装全装</p> <p>80万 润州花园店 18362890550</p> <p>10000元/m² 天和星城 5-6F 电梯复式 206m² 精装空调地暖</p> <p>63万 东岳巷 14号大院 3/6F 三室二厅 79m² 精装</p> <p>63万 润州花园一期 2/7F 两室二厅 102m² 精装</p> <p>48万 红星瑞香苑 26/33F 三室二厅 100m² 精装</p> <p>200万 天和星城 4/6F 两室二厅 93m² 精装</p> <p>93万 景天花园 15/38F 三室二厅 133m² 精装</p> <p>83万 景天花园 26/36F 三室二厅 133m² 毛坯</p>
--	--

丹徒新城店 18652811537

<p>40万 万潮永裕 2/6F 四室二厅 142m² 毛坯</p> <p>83万 绿之源 2/6F 两室二厅 100m² 中装 10m²</p> <p>65万 圣地亚格 2/5F 两室二厅 100m² 毛坯</p> <p>63万 瑞丹花苑 1/6F 三室二厅 136m² 精装车库7m²</p> <p>125万 华瑞新城 2/6F 三室二厅 136m² 精装全装全明</p> <p>105万 永安新城 6/6F 五室三厅 255m² 毛坯</p> <p>97万 钱塘春江苑 2/5F 五室二厅 163.4m² 精装车库9m²</p> <p>68万 金色阳光 2/6F 三室二厅 128.18m² 毛坯</p>	<p>71.8万 梦溪嘉苑店 18652812309</p> <p>85万 象山花园三期 9/17F 三室二厅 102m² 毛坯</p> <p>88.4万 象山花园一期 3/6F 两室二厅 91m² 中装 22m²</p> <p>110万 旭辉东壹区 4/34F 三室二厅 112m² 毛坯</p> <p>135万 沃得大都汇 18/33F 三室二厅 124m² 毛坯</p> <p>99万 裕隆雅居 21/33F 两室二厅 104m² 精装</p> <p>75万 远泽香茶河畔二期 27/33F 三室二厅 110m² 毛坯</p> <p>72.8万 美林湾二区 12/17F 两室二厅 92m² 精装</p> <p>109万 华润新村二期 1/6F 三室二厅 119m² 中装</p>
---	---

丁卯店 15005286965

<p>104万 钻石铭苑 11/28F 三室二厅 120m² 中装</p> <p>65万 美林湾五区 5/6F 三室二厅 91m² 中装</p> <p>63万 美林湾五区 5/6F 三室二厅 101m² 中装</p> <p>125万 运河印象 15/24F 两室二厅 92m² 毛坯</p> <p>227万 旭辉东壹区 23/34F 三室二厅 114m² 精装</p> <p>105万 东方新卡纳 21/21F 五室二厅 227m² 豪装</p> <p>97万 吾悦广场 3/34F 三室二厅 128m² 毛坯</p> <p>82万 东方新卡纳 1/17F 三室二厅 100m² 中装</p>	<p>280万 招商北固湾店 18652812330</p> <p>298万 一手房: 远泽山语四季三室二厅 95m² 全南户型最低首付2成</p> <p>280万 巴黎都市 1-3/3F 联排 215m² 地下室 80m² 前后花园 80m²</p> <p>298万 碧桂园 1-2/5F 叠加 192m² 客厅挑空开发商精装前后花园 100m²</p> <p>155万 亚东紫樾 14/17F 三室二厅 140m² 毛坯赠送入户花园买断车位</p>
--	--

三茅宫店 18652812319

<p>99万 恒美山庄 6/7F 两室半一厅 109m² 中装</p>	<p>188万 润城御湖 6/17F 三室二厅 125m² 精装</p> <p>130万 一手房: 巴黎都市 7/8F 三室二厅 121m² 毛坯</p> <p>128万 一手房: 恒泰学府里 2/6F 四室二厅 125m² 毛坯院子 30m²</p> <p>102万 沃得雅苑 4/6F 三室二厅 116m² 精装</p> <p>152万 亚东紫樾 4/16F 四室二厅 141m² 毛坯有车位</p> <p>88万 绿地缙香苑 4/28F 三室二厅 115m² 毛坯</p> <p>168万 中冶玉翠园 3/6F 三室二厅 132m² 毛坯</p> <p>116万 润城御湖 16/16F 三室二厅 90m² 毛坯</p>
-------------------------------------	---