

个人房贷将告别固定利率

央行再宣布重磅政策。继2019年8月起新发放贷款主要参考贷款市场报价利率(LPR)定价之后,日前中国人民银行出台存量贷款利率基准转换方案。已签订房贷合同的市民,可以与银行协商将定价基准转换为LPR,也可以协商采取固定利率。

要点1 新政不涉及公积金贷款

根据央行公告,自2020年3月1日起,金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商,将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成。

加点数值为原合同最近的执行利率与2019年12月LPR的差值,这个差值可以为负值,也就是可以下浮。加点数值在合同剩余期限内固定不变,存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成。

公告明确,“存量浮动利率贷款”是指2020年1月1日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款,不包括公积金个人住房贷款。自2020年1月1日起,各金融机构不得签订参



考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同。

要点2 初次转换房贷实际利率基本不变

央行表示,新规的实施,将更好地发挥LPR贷款市场报价利率在实际利率形成中的引导作用,推动社会融资成本下降。预计初次转换之后,存量贷款的利率执行水平将与转换之前保持基本不变。

同一笔商业性个人住房贷款,在2020年3月至8月之间任意时点转换,均根据2019年12月LPR和原执行的利率水平确定加点数值。

也就是说,从明年3月1日起市民就可以办理老贷款合同将利率定价转为LPR,办理截止到8月31日,这期间哪个时间去办理都可以,不影响利率。

除商业性个人住房贷款,其他存量浮动利率贷款,包括但不限于企业贷款、个人消费贷款等,可由借贷双方按市场化原则协商确定具体转换条款。 晚综

相关链接

何为“初次转换房贷实际利率基本不变”

为了让公众更直观地了解新政,央行以商业性房贷为例进行了说明。

若某笔商业性个人住房贷款原合同期限20年,剩余期限为8年,原合同约定的利率为5年期以上贷款基准利率上浮10%,现执行利率为 $4.9\% \times (1 + 10\%) = 5.39\%$ 。2019年12月发布的5年期以上LPR为4.8%。如果借贷双方确定在2020年3月30日转换定价基准,且重定价周期仍为1年,重定价日仍为每年1月1日,那么加点幅度应为0.59个百分点($5.39\% - 4.8\% = 0.59\%$)。

在上述案例中,房贷利率的定价锚点从基准贷款利率变为LPR后,加点方式从贷款基准利率上浮10%的5.39%,变为了LPR上浮0.59个百分点,还是5.39%。

教你一招

如何购买二手房

目前,二手房和一手房的差距正在缩短,在一些配套完善的社区,二手房的价位已接近新房价格。那么,如何才能购买到称心如意的二手房呢?

了解房屋使用情况。首先,一定要确保房屋的产权证是真的,而不是伪造的。根据房屋产权证,购买者可以了解到房屋建筑面积大小、房屋用途是办公还是居住等内容。另外,购买者可到房屋所在地的房地产交易部门查到房屋有无被司法机关或行政机关依法查封或以其他方式限制权利,是否已设定抵押。

实地查看房屋质量。购买者除了向房屋左邻右舍、小区物业公司询问房屋是否作过大修或质量问题外,还应实地查看房屋质量。首先,查看房屋是否有私自搭建违章建筑的情况,如擅自占用屋顶露台、走廊,屋内未经有关部门许可搭有阁楼等;其次,观察房屋的内部结构,如户型是否实用,管线走向是否安全、合理,天花板有无漏水的痕迹,墙

壁是否有爆裂或脱皮的情况等;再次,检查屋内水、电、煤等设施是否完好,可拧开水龙头看看出水的畅通情况;查看房屋的供电容量,以防冬夏空调开不了的尴尬;观察屋内电线是否有老化的现象;最后,购买者对简单的新装修多一个心眼,有些新装修是为了掩盖房屋本身的质量缺陷,如墙壁上的裂缝、天花板的渗水痕迹等。

双方当面谈合同。在达成交易意向后,双方要对交易中应发生的税费有所了解,具体可到房产交易部门咨询,这样做,可以防止极少数业务员借各种名目乱收费。在交易过程中,双方不要擅自与业务员签订买卖协议,避免业务员将公司业务转化为个人业务,使得双方无法享受中介公司的担保。在签订二手房买卖合同时,双方一定要坐下来当面谈好房价、过户时间等条款,不能由中介公司越俎代庖,如此才可以杜绝被赚差价的情况发生。

晚综

我爱我家

安静温馨 打造舒适卧室

卧室,是让人卸下一身疲惫、彻底放松身心的休息空间,可以是精致的,可以是温暖的,也可以是优雅的。



▲简单的布置,素雅的色彩,搭出最有味道的风格。床的边缘各种各样的书本整齐地堆放好,睡前想读哪一本就随手拿来。

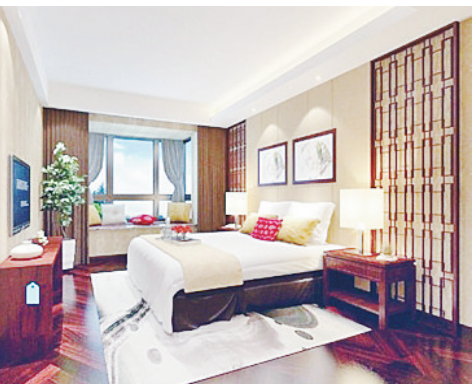
▼家具选择造型圆润优雅的款式,淡雅而有格调。浅咖色床品搭配深咖色窗帘,划分出视觉层次。



►用浅黄色暗纹墙纸铺贴墙面,深色的家具和地板大气而稳重,床品则选择了明亮的白色系,并用黄色与大红色的抱枕来点缀,提高了空间的亮度。



▲以深色的床品和浅色的纱帘来形成色彩的对比和反差,虽然整体色调偏暗,但床头的纱帐让空间有了更加柔和的气息。



尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111。