

@业主们 房贷批量“换锚”来了！ 将这样影响你还贷

“选固定利率还是浮动利率？”这令有房贷在身的业主们反复纠结，如今这道“必答题”已经有了答案。房贷“换锚”进入到最后时刻，究竟对还贷有何影响？



帮你找房

固定利率 vs 浮动利率

房贷定价的“锚”过去一直是基准利率，会根据基准利率浮动，2019年新发放的房贷平稳切换为贷款市场报价利率(LPR)定价后，央行2019年12月28日公告明确，2020年3月1日至8月31日，将推进存量房贷定价基准转换，客户可与金融机构协商决定是“换锚”为LPR还是固定利率。

中行、建行、工行、农行、邮储银行此前明确，8月25日起对批量转换范围内的个人住房贷款，按相关规则统一调整为LPR定价方式。

交行称，于8月21日对批量转换范围内的个人住房贷款调整为LPR定价方式。

张女士2012年贷款97万在北京买了套房，她对中新经纬客户端表示，自己现在剩余贷款不多，所以比较愿意尝试浮动利率，如果是刚刚贷的款，恐怕也要好好纠结一番。但她也提出疑问，固定利率和浮动利率究竟有何区别？

最大的不同还是反映到了还款金额上，顾名思义，固定利率下的房贷利率会维持当前利率水平不变，还

款总额及月供基本固定，不会受外界因素影响发生较大变化。不过若整体利率环境下跌，固定利率还款仍会维持相对比较高的利率。转换为LPR后，房贷利率会随着LPR变动而变，LPR下行，还款金额降低；LPR上行，还款金额也随之增加。

需要注意的是，如果是银行代为批量转换的客户，可以要求按自己的意愿做一次调整。但只是自己作出了选择，无论是选择LPR定价方式还是固定利率，都只有一次选择机会，不能再更改。

读者:131***6863

你好，我想在红星桥周边购买三房的二手商品房，要求户型方正，南北通透，采光要好，面积140平方米左右，价格不超过200万，请推荐，谢谢。

推荐房源：银杏苑小区 3室2厅2卫 面积140.74㎡ 楼层高层/6 售价196万

推荐理由：小区位于运河东路仙蠡桥堍、红星桥堍。周边配套有：扬名实验幼儿园、江南艺术幼儿园、夹城里小学、扬名中心小学、江南中学、家乐福超市、农贸市场、体育公园等。小区内部配套有：游泳池、网球场、会所、健身房、医疗室等。小区周边公交线路众多，出行方便。

该房南北通透，户型正气，采光好，性价比极高。

读者:139***3552

你好，我想购买通德桥小学小面积的学区房，价格不超过70万，请帮忙推荐，谢谢。

推荐房源：德溪路小区 2室1厅1卫 面积43.47㎡ 楼层4/7 售价71.8万

推荐理由：小区位于五爱广场通德桥旁边，地理位置较为优越，周围设施齐全，近市一中、五爱小学、通德桥小学，农贸市场、超市、银行等应有尽有。公交线路四通八达，出行方便。

该房黄金楼层，南北通透，采光很好，是通德桥小学小面积的学区房，学区可用。

读者:177***0606

你好，我想在五河新村购买两房的房改房，要求采光好，要装修好的，价格60万左右，请帮忙推荐一套。

推荐房源：五河新村 2室1厅1卫 面积62.51㎡ 楼层5/6 售价65.8万

推荐理由：小区位于北塘片区兴源路与凤翔立交桥交叉路口西侧，周边商业资源丰富，有新鸿坤商业广场、家乐福超市、农贸市场等。银行、医院、幼儿园、中小学都在小区周边不远。公交线路众多，交通出行极为方便，是居家生活的好地方。

该房南北通透，采光好，新装修，保养很好，可以拎包入住。

(方案建议:中山房产)

“换锚”后利率咋计算？

房贷“换锚”后，利率咋算？月供到底能不能减少？

根据央行此前公告，房贷的定价基准转换为LPR后，加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月LPR的差值(可为负值)。

记者算了笔账：以商业性个人住房贷款的转换为例，如借款人小王，买房时享受了贷款基准利率打九折(下浮10%)的优惠，贷款日2015年8月1日，期限是30年。

若小王选择将这笔房贷的定价基准转换为LPR，以5年期贷款基

准利率是4.9%计算，转换前的实际执行利率为 $4.9 \times (1 - 10\%) = 4.41\%$ 。2019年12月发布的5年期以上LPR为4.8%，小王这笔房贷的加减点数为 $4.41\% - 4.8\% = -0.39\%$ ，即减39个基点，今后的房贷利率就是 $LPR - 0.39\%$ 。直至这笔房贷偿还完毕为止，这个加减点数都保持不变，房贷利率将随着5年期以上LPR变动。

转换时，本人和银行需要协商确定加减点数、重定价日和重定价周期。重定价日是重新按照最新的定价基准计算贷款执行利率的时

间。一般有两种，一种是每年1月1日，另一种是贷款发放日的每年“对月对日”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进举例，若某位购房者今年8月份转为LPR计算贷款，且后续每年重新计算月供额，2020年8至12月其月供额和今年前7月一样。2021年，若5年期以上LPR上升5个基点，那么100万房贷、30年等额本息的贷款情况下，月供将增加约31元。反之，若5年期以上LPR下降5个基点，月供将减少31元。

究竟选哪个更有优势？

记者注意到，从去年12月到今年8月，5年期LPR从4.8%变为4.65%，下降15个基点。如果是200万元房贷，以等额本息还款方式20年还清，15个基点的降幅意味着平均每年可节省房贷支出1963.83元，20年一共可以省下39276.53元。

这是否就证明选择LPR浮动利率定价更好？中国民生银行首席研究员温彬认为，如果借款期限较短，以前的房贷利率又比较高，就可

以选择LPR。而期限较长，且以前贷款利率本身很低的，可以选择固定的房贷利率。因为这样可以锁定月供成本，将来更好地安排个人家庭的收支情况，不用为房贷利率变动而影响正常生活安排。

可以看出的是，若预期LPR上升，月供金额也会增加。对于大多数人来说，判断利率的长期走势究竟上升还是下降很难。但业内人士认为，短期LPR或仍有下降空间。

中关村互联网金融研究院首席

研究员董希淼表示，从中短期看，我国利率处于下行趋势。将存量浮动利率房贷转成以LPR作为定价基准，对借款人是有利的，有助于减轻借款人房贷支出。

“下半年房贷利率或仍继续下降，但幅度会缩小。”董希淼称，预计下半年流动性保持合理充裕，LPR利率仍会继续下降，以LPR利率为定价基准的房贷利率也会顺势下行。

(中新经纬)

百城库存呈现同比正增长态势 去库存仍需再接再厉

8月24日，上海易居房地产研究院发布最新一期《全国百城住宅库存报告》。报告显示，截至7月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量为48031万平方米，环比增长0.2%，同比增长6.9%。百城库存呈现同比正增长态势，存在库存积压和滞销的风险。从房企层面看，若是此类库存压力继续增大，那么降价促销的频率则会加大。

报告显示，7月份，100个城市新建商品住宅供应量为5564万平方米，而成交量为5449万平方米，呈现了“供大于求”的态势。若是对比历史同期数据，可以看出，今年7月份各大城市推盘节奏并不

慢，在预售环境总体宽松的情况下，新增供应保持活跃态势。虽然市场成交数据也呈现了同比正增长的态势，但节奏上略慢于供应数据，进而导致7月份市场呈现供大于求的态势。

7月份，100个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为11.7个月，这也意味着市场消化完这些库存需要11.7个月的时间。观察今年1-7月份数据，呈现了比较明显的“倒U型”走势。在前4月，100城去库存明显受到了疫情的冲击，去库存周期陡然攀升，甚至超过了1年的水平。而5月份开始，去化压力总体有所缓解，当前已回落到1年以下的水平。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，当前全国100城存销比呈现了“倒U型”走势，说明随着时间的推移，疫情对房地产销售和去化的影响正在减弱。尤其是随着二季度开始房企积极降价促销，各类城市的去化动力在增强，也缓解了相应的供求矛盾。后续需要警惕的是，住宅去化依然面临各类新问题。尤其是今年7月份各地政策频频调控，客观上说明部分城市房价又出现了炒作。后续在住宅销售领域，若是价格不稳，那么管控会持续，包括信贷政策等。所以对于相关城市来说，去库存的工作需要继续坚持，要引导合理购房需求积极释放。

(仙林)