

老房贷利率接轨LPR 本月起无锡数千亿房贷将有新变化 如何选择以贷款者自身判断为准

近日,包括建设银行、中国银行、工商银行在内的多家银行对外发布了公告,称从3月1日起开始受理存量浮动利率个人贷款的定价基准转换业务。记者昨天咨询了多家银行了解到,这是针对全国商业性个人住房贷款利率的新举措。这意味着,只要1月1日前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个人住房贷款(包括公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款),都要“重新签订房贷合同”。根据公告,包括无锡在内的各地公众可通过手机银行、网上银行等形式申请办理。但值得注意的是,不管选哪一种,都只有一次选择权,转换之后不能再次转换。

早在去年12月28日,中国人民银行发布公告指出:3月1日起,全国所有的银行,要和所有的个人房贷客户重新签订合同,把所有按照基准利率定价的贷款合同,全部改为固定利率或者按LPR利率计价。根据中国人民银行安排,原合同约定的利率定价方式需要转换,具体有两种方式,一是将以基准利率定价的房贷转换为以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成的浮动利率贷款;二是转换为固定利率贷款。原则上整个工作将于8月31日前完成。这次转换的贷款要同时满足三个要素: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、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)。2020年12月31日前到期的贷款可不转换。业内人士提醒,如果房贷是商

贷和公积金混合贷,这次只转换商贷部分贷款利率,公积金部分仍然按照原合同执行。原借款合同有两个(含)以上借款人,需所有借款人意见一致且办理完成,才可完成转换。此外,借款人有多笔房贷的,需要逐笔办理转换。

这个新动作将影响多少无锡人的房贷?来自市房屋交易管理中心的数据显示,2019无锡楼市全年卖房5.6万套(不含二手房),仅去年上半年全市个人住房商业贷款就发放了368.06亿元,个人购房贷款余额(商业性)高达2399.04亿元。这里的住房贷款余额指在银行办理按揭贷款(借款金额为贷款余额),减去每月每月已还的贷款本金,剩下的就是住房贷款余额了。组合贷款中的商业性贷款也是此次的转化范畴。市住房公积金管理中心数据显示,仅去年上半年,就发放了21257笔106亿的公积金贷款,其中超过一半的家庭选择了商业贷款与公积金组合贷款的方式。

对于有房贷的公众来说,老房贷利率接轨LPR后,各个贷款家庭怎么选择也是问号。记者咨询了建设银行的工作人员,对方表示,每笔贷款的生成时间不同,原始房贷利率不同,有的享9折,有的是这两年买房利率不但没有折扣甚至是二套上浮的,这种情况下就需要贷款者本人去判断和选择。就具体如何办理,该行人士还表示,疫情期间无需前往银行网点,建议在手机上下载建设银行APP就可以在线操作。其中安卓系统需要从现在的4.31版本更新到4.32版本,如果更新不成功,可以直接在手

机的“应用宝”或“360”里面直接下载。苹果手机客户还是过几天,待苹果公司将客户端审核通过后便可操作。时间节点上,在8月31日之前操作完成即可,过了8月31后,客户需要前往当时贷款经办的网点办理。

记者了解到,自去年10月以来,无锡执行LPR利率已有4个月时间,新的房贷利率只是计算方法上发生了变化,与之前的按照基准利率上浮差别不大。据悉,目前无锡住房个贷仍然稳定,与上一期执行标准几乎无变化:针对首次购房,除了极少数银行是按照5.88%执行,其余多家国有银行,其利率均按照5.9%执行;针对二套房,大部分银行其利率按照6.15%执行(利率以5年期以上LPR计算)。

“目前来看,房地产调控政策最严厉时代或已过去,但在稳地价、稳房价、稳预期的调控思路下,短期内全国性政策放松的可能性仍然不大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,从当前情况看,房地产市场的金融环境有望进一步宽松,尤其是在房地产开发贷款和个人按揭贷款等领域,有助于带动更多银行贷款进入市场,对楼市的影响较为积极。尤其是今年年初央行定向降准,降准后市场上的流动性有所增加,预计会使LPR(贷款市场报价利率)进一步下调,房贷利率可能会走低,进而降低购房成本。从这个角度讲,建议之前房贷利率比较高的贷款客户选择按LPR利率计价。

(仙林)

复工人员租房需求逐渐增多 线上“无接触”租赁模式受欢迎

本报讯 昨天记者走访获悉,伴随着无锡各个企业的复工复产,锡城住房租赁市场渐渐活跃起来。无锡各大中介正式开门营业数量还不到一半,不过不影响返锡租客租房子,因为“无接触”在线看房签约已经悄然成为全新住房租赁模式。

陈翠翠无锡德佑中桥店经纪人。“2月23日晚9点多,同事给我发信息推荐了客户。客户家在江阴但在无锡工作,需要在无锡租套房。我就跟客户详细了解了租房需求。在‘贝壳找房’上进行了合适的房源匹配。通过线上推送向客户发起线上VR带看。”陈翠翠告诉记者,经过她的全面介绍并让客户了解房屋的户型格局、周边配套后,客户看了一套就表示VR(虚拟现实)看房很真实便捷,体验感很好。由于年前房东就将钥匙放在了我们门店。在做好相应的安全防护措施的前提下,2月24日她带着客户的无锡朋友实地复看后,2月25日顺利完成线上签约。

据悉,“VR看房”是疫情当下无锡各大售楼处与中介比较青睐的一种模式。记者也体验了下,相比之下,传统的在线看房是看看实景图片或是小视频,VR看房是采用360度的全景模式,可以自己手动定位看哪个空间,看房者身临其境,房源更为逼真,清晰度也更高,甚至连地板的灰尘以及卫生间洁具用的什么品牌都看得一清二楚。有足够意愿后,中介经纪人会和房东商谈,确定租房后双方在APP上签约,实现零接触租房。新吴区梅村街道外地人占比较高,也是历来的租赁高地。21世纪不动产梅村店经纪人罗玉玲这两天也通过在线看房的形式,顺利帮助多名租客找到心仪的房源。

“很多企业复工了,但目前无锡还没有迎来大规模的返程租客,今年的租赁高峰比往年要来的晚。”地产资深人士孙斌晖表示。记者从中山房产、盛世家园等多家房产中介获悉,目前锡城房屋住宅租金价格与年前相比并没有多大的变化,房东的心态也比较稳定。

(仙林)

链接

易居研究院智库中心研究总监严跃进根据时间的推移,以张先生的购房为例,提供了一个简单易懂的解释。

1、2019年初,张先生买了一套房子,需要偿还30年房贷。当时5年期以上贷款的基准利率为4.9%。当时张先生也争取到了9折的优惠,算下来2019年的实际贷款利率为4.41%。

2、到了2020年2月份其利率也没变,还是4.41%。

3、到了2020年3月其

接到银行短信,告知可以通过银行“一键转换”来调整贷款合同。这个时候,根据银行政策,需要参考去年12月份的LPR利率,即4.8%。这样一计算,他此次调整后的基点应该为负39个基点或-0.39%,这样算出来的最终利率为4.8%-0.39%=4.41%,即和今年2月份的利率保持不变。需要注意的是,这个“39基点”在后续贷款中永远不变。

4、2020年4-12月份。在这个期间都按照这个4.41%的利率去还月供,

即今年是看不出月供额的变化。

5、2021年3月。如果他和银行约定1年调整一次,那么到了2021年3月份,其利率计算重新调整,即为“2021年3月的LPR-0.39%”。如果那个时候的LPR为4.7%,那么实际利率为4.7%-0.39%=4.31%,这个利率继续执行12个月。

6、2022年3月及以后。均根据前面的定价机制每年默认调整一次,一直到30年房贷偿付完毕。