



房贷新政10月8日起施行,LPR成房贷利率基准 房贷利率打折时代结束 看看你的房贷算法如何变化?

8月25日,央行发布《中国人民银行公告〔2019〕第16号》(以下简称《公告》),要求自2019年10月8日起,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市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

值得关注的是,央行还明确要求,首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR,这意味着房贷利率打折时代即将结束。此外,借款人可与银行协商约定利率重定价周期,重定价周期最短为1年,定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

最新定价机制:LPR+点数

毫无疑问,此次房贷新政最重要的变化是个人住房贷款利率定价基准。在此之前,个人住房贷款利率是央行公布的贷款基准利率。改革后,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LPR为定价基准加点形成。

简单来说,定价办法由“基准利率

率折扣或上浮”变为“LPR+点数”。其中,LPR由贷款市场报价利率报价行报价计算形成。每笔贷款具体的加点数值由贷款银行按照全国和当地住房信贷政策要求,综合贷款风险状况,在发放贷款时与借款人协商约定。目前LPR有1年期和5年期以上两个期限品种,不同品种有直接对应的基准。因

此贷款银行在参考基准确定后,可通过调整加点数值,体现期限利差因素。

值得注意的是,加点数值一旦确定,整个合同期限内都固定不变,这与此前的房贷政策是一样的,折扣或上浮也是一经确定就不再调整。

此外,公积金个人住房贷款利率暂不调整。

房贷利率不再有优惠折扣之说

新政实施后,房贷利率从此只有加点,再无打折。《公告》要求,首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

根据8月20日报价,5年期以上

LPR为4.85%,全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR,也就是说新申请的首套房贷不得低于4.85%。二套房贷利率则是在4.85%基础上加60点,也就是不得低于5.45%。

对此,央行相关负责人指出,这与

当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当,与改革前相比,居民家庭申请个人住房贷款,利息支出基本不受影响。

不过,由于新政将于10月8日正式实施,LPR系每月20日公布,因此关键在于9月20日公布的LPR。

借款人可每年重新定价

利率重定价也是此次《公告》的一大亮点。央行相关负责人解释,利率重定价是指贷款银行按合同约定的计算方式,根据定价基准的变化确定形成新的贷款利率水平。

《公告》明确,个人住房贷款利率重定价周期可由双方协商约定,最短为1年,

最长为合同期限。借款人和贷款银行可根据自身利率风险承担和管理能力进行选择。每次利率重新定价时,定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

新政后,因为LPR每月公布一次,受宏观环境和资金面环境影响会出现浮动,借款人可以根据市场情况与贷款

银行重新定价。如果借款人觉得自己拿到的利率低的话,也可以选择重新定价。

此番调整相当于给了借款人更多选择、议价余地,从过去统一的一年一调,到新政后的自行约定,房贷也将更个性化、差别化。

新老划断:存量房贷不受影响

2019年10月8日是定价基准转换日。那在此之前,银行存量的房贷业务该如何处理?对此,央行进行了新老划断,对已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款,仍按原合同约定执行。

那么新政对房贷市场乃至行业的影响是什么?业内人士认为,房贷产品不再是一个

简单标准化产品,央行给了更大的空间允许银行进行市场化运作,未来房贷产品可能会发生较大变化。这将更考验各家银行的定价水平、市场预判等,对于普通客户而言,选择的余地也会更多,例如重新定价周期是一年还是两年甚至固定利率,对银行和客户来说空间都很大。

(据《南方都市报》)



置业讲堂

近年来,新交付的房子质量问题层出不穷,外墙脱落、房子漏水、电梯损坏,各类问题让业主们头疼不已。其实,在买房时,购房者交的钱并不只购房款,除了税费以外,还有一项费用就是房屋公共维修基金。

针对新房交付后出现的各类问题,这笔费可用于维修公共区域以及公共设施。本期置业讲堂,我们就来聊聊房屋公共维修基金的那些事儿。

什么是房屋公共维修基金?

什么是维修基金?

维修基金,又称公共维修资金,住宅专项维修资金,是指住宅物业的业主为了本物业区域内公共部位和共用设施、设备的维修养护事项而缴纳一定标准的钱款至专项帐户,并授权物业服务企业或其他管理单位使用的资金。

房屋维修基金实际上包括房屋公用设施专用基金和房屋本体维修基金。房屋公用设施专用基金简称专用基金,用于物业共用部位、公用设施及设备的更新、改造等项目,不得挪作他用。专用基金实行“钱随房走”的原则,房屋转让时,账户里的余额资金也随之转移给房屋的

新的产权所有人。

维修基金什么时候交?

了解了房屋维修基金的概念,那么房屋维修基金应该何时缴纳?一般来说在房屋交付之前,业主就应该将房屋维修基金缴纳完毕。

对于房屋维修基金的缴纳方式有两种:首先业主可以自己直接存入到房屋专项维修资金专户中,如果业主觉得自己缴纳维修基金比较麻烦的话,也可以委托房地产开发企业代交。一般而言,购房者与售房单位应当签订有关维修基金交缴约定,购房者应当按购房款2-3%的比例向售房单位缴纳维修基金。

什么情况下可使用?

房屋维修基金,用于房屋保修期满后房屋主体结构、公共部位和公共设施的大中修以及更新改造工程。

房屋主体结构部分包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等。公共部位是指户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。公共设施是指房屋及相关配套区域内,由业主共同拥有并使用的上下水管道及设备、配电线缆及设备、电梯、公用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、非经营性车场车库、公益性文体设施和其他共用设施设备。所以,只要房屋上述这些部分出现了问题,都可以申请使用这笔钱。



瑞安日报微地产

了解本土楼市资讯,专业房产信息咨询
瑞安具有影响力的置业助手

扫一扫,关注瑞安日报微地产

