



# 10月8日起,瑞安各大银行房贷业务办理已按“新政”执行 首套房贷利率基本稳定

记者 彭丽明

10月8日起,个人住房贷款利率调整新规正式开始执行。调整后的房贷将不再有“基准利率”这一说法。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。

记者从我市各家银行了解到,目前这一新政已在瑞安正式落地,首套、二套房贷利率在保持平稳的同时略有提高。

## 首套、二套房贷利率微涨

据了解,在新政执行前,瑞安首套房贷利率普遍在基准利率的基础上上浮10%,也就是5.39%;二套房贷利率普遍上浮15%,也就是5.635%。

而根据新政,目前瑞安首套房贷利率执行不低于同期限LPR加54至79个基点,按照9月20日公布的5年期以上LPR4.85%来计算,即首套房贷利率在5.39%至5.64%。相比于原先上浮基准10%的5.39%,在保持平稳的同时略有提高。

四大行中,工商银行、农业银行首套房在LPR基准上加54个基点,年利率为5.39%;中国银行加了55个基点,年利率为5.34%;与调整前利率保持相同。建设银行针对开发商的新房和二手房采取不同的利率标准:从开发商处购买

的首套房在LPR基准上加60个基点,年利率为5.45%;二手房则加80个基点,年利率为5.65%,利率上调较为明显。

商业股份制银行首套房贷利率也基本与过去维持一致,只有兴业银行调高了年利率,在LPR基础上加了79个基点后变为5.64%。另外,温州银行暂停了个人住房贷款办理业务。

二套房贷利率则不低于同期限LPR加78.5至103个基点,目前即5.635%至5.88%,相较过去的5.635%同样略有上升。这其中,建设银行、农业银行上调幅度较大,均加了103个基点,年利率最高达到了5.88%;中国银行二套房则加80个基点。一位客户经理表示,加103个基点,相当于过去二套房基准利率上浮20%了。

## 调控依旧紧,对购房者影响不大

从目前各个银行给到的实际利率来看,在房地产持续调控的大背景下,银行仍然采取了较为谨慎的做法,也未因降准而下调房贷利率,调控依旧以平稳为主,并有趋紧的态势。

银行方面虽然给出了具体调整后的利率,但多家银行工作人员表示,具体的贷款情况还是会根据银行的额度、开发商的具体楼盘情况、购房者的信用等级等略有差异。

而这次房贷利率调整,对于购房者而言,每月月供会有什么变化?易居房地产研究院8日发布的《中国LPR房贷利率报告》称,以100万元贷款本金、30年即360期、等额本息偿还方

式的贷款为例进行成本测算,中国14个城市在执行LPR贷款利率后,首套房的月供比过去增加了6元,而二套房的月供比过去增加了15元,月供的变动非常小。

而在瑞安,目前不少银行住房贷款利率与调整前持平,基本上不会对购房者造成实质性的影响。

另外值得注意的是,2019年10月8日前已发放的商业性个人住房贷款和已签订单未发放的商业性个人住房贷款,仍按原合同执行。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整,仍以老政策2015年10月24日央行公布的贷款基准利率为准。

## 瑞安部分银行首套、二套房最新个人住房贷款利率

金融机构	9月20日贷款市场报价利率(LPR)(5年期以上)	现利率		新老变化	新老变化
		首套, 5年期以上	二套, 5年期以上		
工商银行	4.85%	5.39%	5.64%	持平	微升
建设银行	4.85%	一手房: 5.45% 二手房: 5.65%	5.88%	微升	微升
农业银行	4.85%	5.39%	5.88%	持平	微升
中国银行	4.85%	5.40%	5.65%	微升	微升
农商银行	4.85%	5.40%	5.65%	微升	微升
浦发银行	4.85%	5.40%	5.64%	微升	持平
邮政银行	4.85%	5.39%	5.64%	持平	持平
中信银行	4.85%	5.40%	5.65%	微升	微升
华夏银行	4.85%	5.39%	5.64%	持平	持平
兴业银行	4.85%	5.64%	5.64%	上升	微升
光大银行	4.85%	5.39%	5.88%	持平	微升
交通银行	4.85%	5.39%	5.64%	持平	微升

制图/姜雪静

## 置业讲堂

# 买期房需注意4种潜在风险

买期房最担心什么?恐怕是钱房两空了。钱交了,合同签了,房子却交不了。房子交不了的原因有很多,比如质量不过关导致验收无法通过,开发商遭遇资金问题,房子被抵押等。本期置业讲堂,就来和大家说说买期房的潜在风险。

## 房屋质量风险

房屋质量问题是期房收房时的主要问题,也是购房者投诉的重灾区。由于购房者在与开发商签订购房协议时,不能看见房屋的实际状况(即便房屋交

付后,对一些隐蔽工程质量问题也难以发现,因此购房者常会因为房屋质量问题和开发商发生纠纷。

应对措施:验收房屋时,请专业的房屋检测(监理)机构来进行检测,对于一般的质量问题可以要求开发商限期整改,对于基础工程和主体结构方面的质量问题,则一定要请专业检测机构进行检测、鉴定,以便根据具体情况进行处理(要求维修、退房、及时索赔)。

## 面积变动风险

有些开发商为了谋取最大的商业利益,在进行实测时,有意改变建筑面积、加大公摊面积,并且不公示公摊面积的数量和计算方法,以致商品房实际面积与销售面积严重不符。

应对措施:收房或进行产权登记时,一定要注意查看房屋面积测绘技术报告书(俗称房屋面积测绘表),仔细核对相关数据并根据有关法规对列入公摊的面积进行计算,看开发商公布的各单元套内面积加公摊面积的数据与图纸标明的建筑物房屋总面积之和是否相等。

## 规划变更的风险

开发商擅自变更规划设计,在配套设施、绿地、容积率、环境设施等方面随意改动,将小区中本是绿地的地方改做他用,有的加建新楼,有的变成了停车场。

应对措施:消费者购房时,对那些广告下角字体极小的免责声明,要予以特别注意。为此,消费者要特别注意

查合同内容的真实性,不仅要看好大处,更要注意小处。

## 定金风险

定金的风险主要体现在认购协议中的违约风险。

应对措施:签署认购协议时,要注意审查协议内容,对其中诸如“不能在约定的时间内签署合同,定金不予退回”之类的条款,要提出修改意见。已经签署了认购协议并交付了定金,则一定要在认购协议中约定的时间内,和开发商协商签署合同的相关事宜并留好证据(如签署备忘录、携证人到场、作现场录音等),以便一旦不能签署合同时索回交付的定金。

(彭丽明整理)

## 如何参与燕子搜房栏目

您可以关注瑞安日报微地产公众微信平台,直接在后台发送信息;

拨打热线电话:

0577-66888080进行登记;

如通过审核,我们将在瑞安日报微地产公众微信平台和本报上对其进行刊登,机会不容错过噢。



## 燕子搜房

燕子搜房是一个为市民提供买房、卖房、出租、求租的公益栏目,我们致力于成为瑞安最权威的二手房中介平台。如果您也有房源想要出售,关注瑞安日报微地产微信公众平台或拨打栏目热线:66888080,即可免费登记房源。

## 我要出售

贾女士要出售的房源位于天祥小区,国有出让、双证齐全。房子在6楼,东边间,采光优良,面积130.26平方米,简单装修,有三个房间,一个书房两个卫生间,居住十分舒适。施教区为安阳实验小学和安阳实验中学,总价260万元。下图为房源照片。



陈女士有一套瑞祥新区华瑞瑞安华府的新房出售,国有出让、双证齐全。房子在8栋16楼,面积142平方米,毛坯,总计398万元。施教区为瑞祥实验学校。

赵女士有一套位于东山陈虬路上的文锦雅苑出售,国有划拨、双证齐全。房子面积169平方米,毛坯,总价270万元。

姜先生有一套岭下小区1楼的房源出售,国有出让、双证齐全。房子面积33平方米,简单装修,总价63万元。施教区为隆山实验小学和安阳实验中学。若诚心购买,价格可再面议。

## 我要出租

金先生要出租的房源位于安康路293弄3楼,地段位置不错,临近中医院、大润发、安阳菜市场,生活便利。这套房两室一厅两卫,带厨房,年租金2.6万元。

微友阿华有三间位于马屿镇56省道旁的店面出租,这三间店面长14米,宽11米,门面大气,适合做超市、修车行或餐饮。年租金4.9万元,若诚心租赁,价格可再面议。

# 燕子说家装

瑞安日报“燕子说家装”栏目带你了解瑞安本土家装信息,提供专业的家装问题咨询,更有不定时的家装福利上线,扫一扫添加燕子微信,我们恭候您的随时骚扰。

