

# 注意了! 央行宣布重磅消息 你的月供可能有变化

## 部分房贷族需要做一道选择题,机会仅一次



房贷族注意了,央行28日发布了一项重磅政策,事关你以后每月要还的房子月供的变化。先来 看政策核心内容——

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(加点可为负值),加点数值在合同剩余期限内固定不变;也可转换为固定利率。

说到这里,可能很多人会问,这是什么意思?会影响谁?以后每月房贷到底是升是降?

### 影响谁?

此次政策是针对存量浮动利率贷款,也就是指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)。

### 有何影响?

简而言之,央行其实给房贷族出了一道选择题——选固定利率还是“LPR+加点”利率? 选择一,选择固定利率。按照规定,商业性个人住房贷款转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。也就是说,选择固定利率后,就是维持当前利率水平不变,不受LPR利率变化影响。

### 到底选哪个划算呢?

听听专家怎么说—— 诸葛找房副总裁苑承建表示,对于用户来说,固定利率长期确定,但无法享受利率下行的红利,但同样也可以在利率上行时避免成本上升。而LPR为定价基准加点的方式对用户来说是随行就市,可以享受利率下行带来的还款金额降低,但同样在利率上行时还款金额也要随之增加。 “就当前利率市场环境来说,LPR大概率还要下行,选择LPR为定价基准加点的方案可能是更加稳妥且主流的方案。”苑承建说。

通俗来说,就是2020年前购房、商业贷款参考贷款基准利率定价(非LPR)的人,需要注意这项新政。使用公积金贷款购房者不受影响。

LPR是贷款市场报价利率,是央行今年新推出的机制,LPR每月公布一次,可升可降。也就是说,选择“LPR+加点”利率,你以后的房贷利率也是可升可降的,月供也是可能变多或变少的。 更重要的是,借款人只有一次选择权,转换之后不能再次转换。于是关键的问题来了。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华说,现在改为锚定LPR,而LPR从长期看有走低趋势,所以存量房贷利率也开启了长期下调的通道,有利于降低住房负担,还贷压力有望减轻。 易居研究院智库中心研究总监严跃进说,此次调整主要是调整利率计算方式,即从“央行基准利率\*(1+浮动比例)”调整为“(LPR+基点)。后续利率有下调的空间,按揭贷款者不必担心类似月供增加的负担,也不必提前还贷。

### 如何转换? 加点如何确定?

按照规定,定价基准转换为LPR的,LPR的期限品种依据原合同的借款期限确定,确定后在合同剩余期限内不再调整;加点数值为原合同最近的执行利率与2019年12月LPR的差值(可为负值),在合同剩余期限内固定不变;转换时点利率水平保持不变;借贷双方可重新约定重定价周期和重定价日,重定价周期最短为一年。

举个例子,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%\*(1+10%)=5.39%。2019年12月发布的5年期以上LPR为4.8%。

如果你选择固定利率,那么以后你的房贷利率会是5.39%。

如果你选择“LPR+加点”利率,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%)。2020年3月30日至12月31日,执行的利率水平仍是5.39%(4.8%+0.59%)。也就是2020年月供水平其实不变。

在此后的第一个重定价日,即2021年1月1日,按照重新约定的重定价规则,执行的利率将调整为2020年12月发布的5年期以上LPR+0.59%,此后每年以此类推。如果2020年12月发布的5年期以上LPR下降了,那么你的月供也会减少。

### 何时转换?

按照要求,转换工作自2020年3月1日开始,原则上应于2020年8月31日前完成。

央行要求,自公告发布之日起,银行应尽快制定存量商业性个人住房贷款定价基准转换工作计划,包括系统配套、人员培训等,同时通过多种渠道(包括官网和网点公告、短信、邮件、手机银行和电话通知等)告知客户,在双方协商一致的前提下,尽可能以简便易行的方式变更原合同条款。

### 2020年月供不变,影响从2021年开始

按照要求,为贯彻落实房地产市场调控要求,存量商业性个人住房贷款在转换时点的利率水平应保持不变。

严跃进表示,2020年第一次调整的时候,实际算出来的利率是不会变的,购房者不必担心月供额的变动。

苑承建表示,转换时间是从2020年3月1日至8月31日,但实际的执行时间是从2021年开始,也就是说,2020年用户实际执行的房贷还是按照2019年的房贷执行,按照当前的还款约定偿还。即使LPR在2020年下降,用户也只能从2021年开始享受利率下行的红利。(据中新社、央视)



▲现场大合照

们收获了满满的快乐,而这快乐因春晚而起,却不会因春晚的落幕而结束。下一个十年,美的置业株洲·湘潭将继续与城市、与更多的友邻共赴更美好的未来! (李威)

# 美的置业株洲·湘潭首届业主春晚,十年时光的美好见证

物转星移,时光来去。美的置业与亲爱的友邻们,又将一年沉甸甸的回忆写进了美的置业2019年的回忆中。12月28日,友邻们、选手们相聚,共赴美的置业株洲·湘潭首届业主春晚总汇演晚会,在多姿多彩的表演之中,共度冬日美好时光。

2010年-2020年,美的置业在株洲崛起而立,不知不觉我们已走到第十个年头。十年间,“美的置业”不仅是美好居所的代名词,更是这座城市中友邻们最温情、最美好的精神归属,在与城市的交流与相互激发中,开启更具活力的回响,联结出审美水平极高的社群,呈现情感浓度最高的亲密邻里关系。

这场由美的置业和业主社群联合共创的业主春晚,经过50多个日夜精心筹备,最终有15个业主节目集体汇演,5000名业主关注,600名业主热情参与表演,现场打call,春晚直播高峰期有20余万观看量。精妙的舞台布景与灯光、专业的妆容与服装配置,在2019年年末之

际,打造一场高规格的业主畅享狂欢。

本次业主春晚评委阵容强大而具有代表性:湖南省音乐戏剧学会理事魏立彬、株洲键盘音乐理事会会长周张跃,他们从艺术专业的角度为选手打分;也有来自美的城的王庆阳、美的蓝溪谷的徐芳、东部美的城的凌永三位业主代表评委,代表着社区大众审美为选手打分。从3场业主节目海选,到最终的完整汇演,每一个美的家人都在用爱与陪伴,将首场汇演的星星之火,培育成独一无二的专属于美的家人的业主春晚。这是一场专属于美的家人的狂欢嘉年华,在这里艺术、欢乐、生活被融入汇演之中,精彩多元的演出和互动,在这里绽放。

十年的力量有多大?十年,意味着人的全身细胞都已更换了一次;十年,有人离开家乡,独自去闯,也有人用认真与坚持换来一个结果;十年,会经历无数的失去与擦肩而过,却在转身时发现总有人相伴;十年间,美的置业与株洲与湘潭这两座城市深入交流,收获满满。我

12月26日,全市家庭教育工作联席会议第一次会议召开。市妇联、市教育局、市文明办等10个部门相关负责人就联席会议的工作制度、主要任务和将要解决的问题等进行交流讨论。大家一致认同家庭教育是学校教育和社会教育的基础。接下来,这些部门将按照任务要求,各司其职地做好我市家庭教育工作。

此次会议的召开,标志着我市部门联动、齐抓共管的家庭教育工作机制正式启动。

### 新闻链接

## 2020年,家庭教育14件实事

1.城市学校“家长学校”达九成 市教育局负责在幼儿园、中小学、中等职业学校建立家长学校,城市学校建校率达到90%,农村学校建校率达到80%。

2.村(社区)“儿童之家”逾八成 推动建设村级“儿童之家”,全市覆盖率达到80%以上,在每个“儿童之家”至少开展2次家庭教育指导或实践活动。

3.实施“父母成长计划” 组织社会专业家庭教育机构及社会组织家庭教育团队深入基层,重点对贫困地区、贫困家庭、留守儿童家长开展家庭教育公益巡讲120场。建立株洲市妇联家庭教育示范点2个。

4.开展“万名老师家访” 发动幼儿园、中小学、中等职业学校开展老师家访行动,对需要重点关注的学生年内至少要进行一次入户实地家访。

5.实施家庭教育品牌项目 实施“稻花香”读书会、“少年讲坛”、“有爱不孤单”、“耕读传家”、“智慧父母千万家”、“国医启蒙”等系列家庭教育品牌项目;推进“稻花香”学习小组项目,建立100个学习小组,每周定期开展学习活动,在全市营造亲子共同学习的良好家庭教育氛围。

6.开展“普法进家庭”行动 组织全市司法行政人员、法律工作人员,在社区(村)、学校开展法律讲座不少于100场。

7.开展婚姻家庭、青少年权益保护法律援助 对婚姻家庭和青少年权益保护案,尽量做到应援尽援,努力维护家庭完整,保护青少年健康成长。全市每年办理婚姻家庭和保护青少年案件50起。

8.开展家庭教育文化演出 组织动员全市文艺工作者创作以家庭教育为题材的歌曲、小品、话剧、戏剧、歌舞剧等作品,结合送戏下乡文艺惠民、文旅志愿服务等活动,定期送到基层人民群众中。

9.深化文明家庭行动 广泛开展文明家庭创建评选活动,每年评选市级文明家庭20户,大力培育和推选省级文明家庭和全国文明家庭,深入挖掘文明家庭的先进事迹,在各级各类媒体大力宣传我市家庭教育典型,弘扬好家风。

10.开展家庭心理健康教育指导 在社区(村)开展心理健康教育讲座或宣传活动不少于40场,针对城乡困境儿童和留守儿童家庭开展心理健康专项基础调查,定期举办主题心理沙龙,一对一心理咨询和心理团体辅导。

11.开展家庭预防接种健康教育指导 在社区开展预防接种知识讲座的“妈妈课堂”至少30场,重点宣传疫苗安全、预防接种目的和意义、预防接种内容及流程、接种前后注意事项等。

12.开展涉案未成年人及其家庭成员法制教育 开展对涉案未成年人和极易引发未成年人发生违法行为的未成年人及其家庭成员,及时进行分析研判,开展法制教育、行为矫正、心理干预疏导、人文关怀等工作。

13.开展年轻父母家庭教育活动 依托“青年之家”,组织开展针对年轻父母的家庭教育知识培训和亲子活动。

14.开展隔代家庭教育活动 组织发动全省“五老”人员在社区(村)开展针对老年人的家庭教育讲座和家庭成员互动活动至少20场。

# “家庭教育是学校教育和社会教育的基础” 2020年,就家庭教育 我市要做好14件实事

□ 首席记者 何春林 文/图

### 相关新闻



▲12月27日,一名家长领到奖后与孩子分享喜悦

## 我市一学校有套“教育宝典” 告诉我们怎样做父母

### 面向家长征文,学校给家长颁奖

“为什么我的孩子那么爱阅读?我的做法是,女儿不识字的幼儿时代,我每天坚持读故事给她听;大一点的时候,我们会和她一起大声读书;现在,读书已经成了她的乐趣。”“孩子,对于‘性’,我们不应羞于启齿,不恐慌、不紧张,我们应该去正确认知。”“儿子,你是与众不同的,我为你骄傲,虽然你经常怪我在朋友圈里晒你的照片,我想说那是一个父亲情不自禁。”……12月27日下午,北师大株洲附属学校举行了“家庭教育”主题征文表彰大会,200名获奖家长受邀分享育儿经。

### 为什么这么做?

为什么要举办这个活动?该校理事长余年初解释,首先是一种倡导,倡导家长更深层次地关注孩子教育。其次是一种反思,父母在写文章的过程中,可以反思自己的不足。第三是促使父母言传身教,家庭教育核心是父母的自我教育,而不是对孩子指手画脚。 对此,市教育局党委副书记、副局长毛大训说,家校共育是教育界倡导的教育模式。向家长征文,集结成书,编进校本教材,在本地教育界属于首次,这样创新的教育方式值得点赞。

### 为什么这么做?

为什么要举办这个活动?该校理事长余年初解释,首先是一种倡导,倡导家长更深层次地关注孩子教育。其次是一种反思,父母在写文章的过程中,可以反思自己的不足。第三是促使父母言传身教,家庭教育核心是父母的自我教育,而不是对孩子指手画脚。 对此,市教育局党委副书记、副局长毛大训说,家校共育是教育界倡导的教育模式。向家长征文,集结成书,编进校本教材,在本地教育界属于首次,这样创新的教育方式值得点赞。

## 添加“智慧株洲”App 围观他们的育儿经



教育是全社会关注焦点,家庭教育、家校关系、家校共育、亲子关系、师生关系、同学关系、校园欺凌、体罚、“熊孩子”、“别人家孩子”……每一个关键词,都会引发全社会讨论。 株洲本地家长,有哪些好的育儿经?株洲晚报“智慧株洲”App也会将此次征文中优秀的作品选登,供家长们参考,一起为我市家庭教育出一份力。家长朋友可以扫一扫“智慧株洲”App阅读。