

央行房贷利率怎么调? 看这份新政“白话本”解读

8月25日,央行发布《关于新发放商业性住房贷款利率调整的公告》。全文仅八条、七百余字,很多人表示看不懂。那么问题来了,房贷利率到底是升了,还是降了?这里逐一解读。

一、定价算法

自新规实施之日(2019年10月8日)起计,商业性个人住房贷款利率,是以最近一个月内公布的LPR(贷款基准利率)之上加点形成。

按照LPR机制改革后的规定,即由全国银行间同业拆借中心,于每月20日公布新报价。

简言之,如果你的贷款合同在11月签订,就按照10月20日公布的LPR计算,如果在12月签订合同,则计算标准就是11月20日公布的LPR。再具体举例:以8月20日LPR形成机制改革后的首次报价,5年期以上LPR 4.85%计,就是4.85%+XX点。

二、加点区别

首套不得低于相应期限贷款市场报价利率;二套不得低于相应期限贷款市场报价利率再加60个基点。仍以目前最新的LPR举例,4.85%+0.60%=5.45%。而这只是“最低”。公告规定,央行省一级分支机构有权在以上统一基础之上,自行确定辖区内首套和二套房商业性个人住房贷款的加点下限。

其后,银行业金融机构根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限,结合自身经营状况和客户个人信用风险、资质条件等因素,再决定是否还要加点,以及加多少点。通俗说来,就是贷款人有可能要经受国一省一行三级的三次加点。

三、调还是不调?

公告表示,贷款人申请商业性个人住房贷款时,可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期,周期最短一年。

这是因为LPR每月公布一次,受宏观环境变化影响会出现高低浮动。因此若重新定价,需以最新月份的LPR为基准。当然如果贷款人觉得自己现行的贷款利率划算,也可不重新定价。

公告规定的新利率执行时间起始日为2019年10月8日。也就是说,已发放的,以及在此时间之前办理成功的商业性个人住房贷款不受新规影响,仍按原利率标准执行。另外,商业、办公性质用房,与二套房商业性个人住房贷款一样,利率也是在不低于相应期限贷款市场报价利率的基础上再加60个基点。

四、公积金贷款利率调整吗?

根据央行公告,商业用房购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。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整,维持不变。

在分析人士看来,这保障了首套房的刚需置业需求,体现落实“房住不炒”定位和房地产市场长效机制的政策导向。

目前的公积金贷款利率是2015年10月24日调整并实施的,五年以上公积金贷款利率3.25%,五年及以下公积金贷款利率为2.75%,全国都一样。

“三层三次加点”,容易被外界简单误读为房贷利率更高了。这次调整于购房者的切实影响究竟如何?

中原地产首席分析师张大伟认为,该政策属于中性,类似于之前要求房贷利率不得低于基准利率70%的规定。也可以进一步解读为利好。“因为如果全社会利率普遍下调,单独房贷上涨,那结果只能是资金都流入楼市,与当前对房地产的定位和期望不符。因此政策的目的应该是平稳房地产预期。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进,则用调整前后实际利率区别说明。过去,房贷利率计算公式是“基准利率×(1+浮动比例)”。以最新一期央行基准利率4.9%计算,首套房和二套房分别下浮10%和上浮10%,因此二者的利率分别是4.41%和5.39%。

按新规,之后房贷利率是在4.85%(现行)的基础上,首套不低于此数值,二套房加60个基点,因此二者的最低利率分别是4.85%和5.45%。“这样看来,无论是首套还是二套,利率都有所上升,也就是说购房人成本也会上涨一些。不过这是按照8月的LPR计算的,也没有考虑进去其他情况,是比较理想化的。实际贷款利率和不同银行的不同政策相关,后续LPR也有下调可能。因此影响不大,购房者不必过分担心。”

(据中国新闻周刊)

本周房市动态

型格U公馆公寓认筹火爆 首付0元轻松搞定一套房

你是不是还在到处打听哪个楼盘的地段好?哪个楼盘前景优?今天,小编要告诉你一个好消息,本周末型格广场二期型格U公馆将举办“寓见型格,甜蜜一夏”的活动,8月31日(周六)到访参与水果绵绵冰和整点抽奖活动,赢取品牌家电等好礼,积攒还送小风扇1个。此外,还有0首付政策,首付不要一分钱,日供仅需46元起就能轻松搞定一套房!

地段	描述
型格U公馆位于体育中心对面,项目紧邻的株洲大道是通往湘潭、京港澳高速的必经之路,也是市区黄金主干道之一。公交、ART智轨线、地铁、有轨电车等多维立体交通网络汇聚于此,交通便利。	型格广场是集居住、办公、休闲娱乐、美食购物于一体的都市综合体。项目自带2.8万方购物中心,结合全能型商业街区打造,汇聚步步高商超、泰禾影城、美食餐厅、KTV、主题街区等商业配套。周边与天元中学、北师大附中等为邻,吃喝玩乐购学一步到位。

进度	描述
项目一期:型格广场分两期开发,1期为4栋高层住宅,现已交付入住。	公馆,由2栋公寓和高档配套型商业裙楼组成。公寓户型为约33-45㎡一房,约62-76㎡两房,70年产权,天然气入户。目前已全部封顶。
项目二期(在建):2期为型格U	



▲型格广场项目一期 受访者供图



▲型格广场项目二期 受访者供图

联系电话:0731-2226 1111
营销中心:天元区株洲大道与莲花路交界处

东方红娘

东方红娘简介:政府注册的正规婚介,专注婚介十七年,一直以来秉承信誉至上的发展理念,坚持实名认证登记,会员信息保密性强,经过多年创新经营,成功率越来越高。男:未婚,69岁,1.72米,大专,有房独住,机关单位退休,孩已成家。男:离异,59岁,1.72米,大学,房车齐,公务员,孩已成家另住。男:丧偶,54岁,1.71米,本科,房两套有车,国企干部,收入丰厚。男:离异,41岁,1.78米,本科,有房有车,机关干部,女随母。男:未婚,34岁,1.8米,本科,有婚房,事业单位,开网约车。男:未婚,33岁,1.75米,本科,有房有车,央企技术人员,能力强。女:丧偶,60岁,1.6米,本科,有房有车,事业单位干部退休,女已嫁。女:丧偶,49岁,1.63米,本科,房多套,有车,机关干部,女已嫁。女:离异,39岁,1.58米,本科,房宽,公务员,有女孩。女:离异,34岁,1.58米,本科,房宽,公务员,女随父。女:未婚,35岁,1.58米,本科,有新房,刚转正编制教师,素质高。女:未婚,30岁,1.63米,研究生,有房有车,国企机关,气质佳。

诚邀志同道合及有爱心人士加盟,有经验者优先。联系人:刘姐 手机微信号:18932126168 地址:株洲市中心广场(株百旁)福鑫大厦1116号 电话:22175288 22957018 微信:18932126168

觅缘幸福会所

戴碧蓉婚恋 升级为全国商标,成立19年,杜绝虚假。开辟先服务后交费,中高端婚恋、感情挽回、复婚策划、恋爱技巧、夫妻恩爱艺术、活动自然邂逅、沙龙提升幸福。

男离婚:63岁,1.73米,产业多,稳重顾家
男离婚:57岁,1.78米,厂长,有房有车,爱做饭
男离婚:47岁,1.72米,经理,女儿已婚,性格好,有车有房
男离婚:44岁,1.74米,行长,有女儿,有车有房
男未婚:39岁,1.76米,本科,理事长,有车有房
男未婚:32岁,1.72米,本科,理工男,有车有房
男未婚:27岁,1.83米,硕士,公务员,有车有房,家境好
女离婚:22岁,1.64米,医美行业漂亮,有车,父母公务员
女未婚:29岁,1.62米,大专,经商,爱旅游,有车有房
女离婚:34岁,1.61米,大学教师,有车有房,会做饭
女离婚:38岁,1.6米,机关财务,有车,无孩,漂亮
女离婚:43岁,1.6米,贸易,门面多,车房齐
女离婚:48岁,1.65米,金融,女儿,有车有房,爱唱歌
女离婚:53岁,1.61米,老板,有车有房,孩开厂,应酬多

服务时间:早9点—晚9点(周六日不休) 请提前预约0731 28118100 株洲红娘 22331520 招募精英人才和高端单身 1890732205 关注公众号:my0731-28118100 地址:中心广场双银大厦7楼708(北京银行楼上)

东城大道不收费,九月底正式通车 城铁站直达株洲西站公交国庆前全开通



本报讯(记者 陈驰)昨天上午9点,市交通运输局局长徐业伟来到市长热线办,于2小时内接听了16名市民来电,来电内容涉及公交线路、道路通车等多个方面。接听后,徐业伟对于每一个来电给予详细答复,部分问题将安排工作人员上门协调,5个工作日内给市民一个满意的答复。

能否增设城铁大丰站至株洲西站的公交线路?

朱女士称,为方便大家通行,能否增设城铁大丰站到株洲西站的公交线路。还有,她在上下班注意到我市很多道路划分了公交专用车道,专用车道啥时候投入使用,私家车是否可以走公交专用道?徐业伟表示,大丰站到株洲西站的公交线路会在10月1日前开通,届时株洲西站与所有城铁站都有直达公交,方便乘客出行。同时,我市还将尽快开通湘潭市政府到株洲西站的公交线,票价按株洲公交的优惠政策执行。

针对公交车专用道的问题,徐业伟解释,株洲市目前正在创建公交都市,是全国唯一一个创建公交都市的地级市。目前新华路、建设路2条公交快速通道正在组织启动,并在能够保证公交优先的路段规划了公交专用道。公交专用道的通行是有时间段的,上下班高峰期私家车要让道公交车,目前交警部门也正在相关路段上安装提示牌。

丽景滨江公交站点能否开通?

李女士反映,她住在芦淞区劳动局附近,芦淞区一桥到五桥沿江线路没有直通的公交,丽景滨江有个站台但是没有开通,是否会开通该线路?

徐业伟说,目前株洲大部分区域,特别是老城区已经基本实现公交全覆盖,但是河西有部分道路通行条件还没有达到,所以还没有开通公交线路。此次我市通过公交都市创建,将完善“大动脉、小循环”的公交出行方式,正在进行相关公交线路的调整,丽景滨江、湘水湾区域都会考虑进来,相关公交线路将会尽快开通。

东城大道何时通车,是否收费?

王女士说,芦淞区东城大道修缮已经很久,何时才能通车,是否会收费?还有走东城大道和莲株高速去醴陵,时间相比是缩短还是增加了?

徐业伟介绍,按照市委、市政府的安排,各有关单位正在加班加点对东城大道工程进行扫尾,今年9月底将会通车。东城大道是株洲市区连接醴陵的一条城市快线,不收费。莲株高速是高速公路,从时间上来说走莲株高速相对会更快一些,但东城大道是城市快速通道,路程会短一些,而且是不收费的,市民出行可结合自身情况综合考虑。

湘运出租车公司被取缔,是真是假?

蔡先生反映,他是湘运公司的驾驶员,同事告知他湘运出租车公司被交通局取消服务管理资格,甚至要取缔湘运公司,这消息是否属实?还有,现在湘运集团不愿意取消和驾驶员的合同,该怎么办?

徐业伟称,交通运输局并未取缔湘运公司,而是根据有关规定,取消湘运出租车集约管理资格。按照巡游出租车改革相关政策和程序,通过公开征集、整合重组成立3家集约管理企业,湘运出租车公司因未达到



5

字头起

共享8000亩青龙湾国际大配套

教育电梯房

买房省辆车 咋算都划算!

青龙湾十周年庆 特推出限量特价房 抢到即赚到



0731

2210 8888/9999

■项目地址:株洲市芦淞区董家岭高科园博大路青龙湾国际小镇 ■投资方:伟大集团 ■开发商:湖南惠天然投资发展有限公司
 ■项目设计:加拿大AECOM ■建筑设计:北京清华同方设计院 ■景观设计:北京清华同方设计院 ■工程监理单位:株洲市惠天然投资发展有限公司
 ■监理单位:加拿大AECOM ■监理单位:北京清华同方设计院 ■监理单位:北京清华同方设计院 ■监理单位:北京清华同方设计院