

10月8日起房贷利率有变

购房者纠结马上买房还是等新政落地

近日,央行发布的一则公告霸屏微信朋友圈,成为市民茶前饭后的谈资之一。

25日,中国人民银行发布公告,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(英文简称LPR)为定价基准加点形成。从计算逻辑上看,个人住房贷款告别了 基准利率 挂钩 LPR 利率,发生了里程碑式变化。

记者 舒姿

解密房贷新政中重要的政策密码——LPR

这段时间,我刚好要买房。突然出了个房贷新政,这下好了,房子不看了,改成打听房贷新政的事。主要是不知该当机立断买房,还是再等等。市民陈女士坦言,其实和她一样焦虑的购房者大有人在。我市银行房贷工作人员表示,这几日陆续接到了不少购房者的咨询电话。

那么,LPR到底是啥?它的中文名是贷款市场报价利率,是18家综合实力较强的大中型银行通过自主报价的方式,确立的一个最优贷款利率供行业定价参考。

按照新政规定,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。其中,首套房不得低于相应期限LPR,二套房不得低于相应期限LPR加60个基点。加点数这一数值具体将由贷款银行根据信贷政策要求,结合客户和银行自身的情况确定。加点数

值一旦确定,整个合同期限内都固定不变。

新政明确,个人住房贷款利率重新定价周期可由双方协商约定,最短为1年,最长为合同期限。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,加点部分固定不变。

假设永康首套房利率就是LPR,二套房利率就是LPR+0.6%。那么,按照2019年8月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为4.25%,5年期以上LPR为4.85%。购房者的5年期以上的首套房房贷利率就是4.85%,二套房的房贷利率就是4.85%+0.6%=5.45%。

简单地说,10月8日之后,房贷利率=LPR+加点数。不过这两个数值都是动态的,LPR每个月都在调整,加点数也和国家政策、银行的信贷能力、客户的征信等因素有关,但通常两者的浮动都不会过于激烈。

新政实施后,房贷利率是升是降?大家来算一算

新政实施后,个人按揭贷款利率是升了还是降了?我们不妨按照公告中的理论来简单算一算。

现行的房贷利率定价是采取基准利率上下浮动的方式。2015年10月24日至今,房贷的贷款基准利率是:一至五年(含五年)期限的为4.75%,五年以上期限的为4.90%。由于绝大多数房贷期限都是五年以上,4.90%成为民众所熟悉的买房贷款基准利率。

先来看首套房,目前我市多数银行执行的是基准利率上浮15%,也就是5.635%。而上文所说,假设永康5年期以上贷款市场报价利率为4.85%,可视为新政后首套房房贷利率的下限。

二套房执行基准上浮20%的贷款利率,算下来利率在5.88%。新政后,二套房利率最低为5.45%(4.85%+0.6%),具体多少还得看银行的加点。

以上测算结果为全国统一的最低要求。央行省级分支机构将遵照 因城施策 原则,按照当地房地产市场形势变化,确定各地首套房和二套房个人住房贷款利率加点下限。这取决于各地的房地产市场状况。与改革前相比,个人住房贷款利息支出基本不受影响,房价上涨较快的热点地区或将有所上升。

需要提醒的一点是,以上利率是根据当前的LPR做出的分析,等10月份新政实施时LPR可能有变化。

公积金贷款、还贷中的房贷利率暂不调整

根据央行公告,公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。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%。

央行明确,2019年10月8日前,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。也就是说,2019年10月8日前,签了房贷合同,虽然10月8日以后才放款,也以改革前的基准利率定价方式确定的利率来还房贷。

我市推进 车驾管、电动车安全教育、两站两员 建设 警保联动打通服务群众 最后一公里

记者 舒姿 通讯员 李晓晨 周婧

27日,金华银保监分局永康监管组组长徐晓剑会同市交警大队教导员周宁一行前往人保财险永康支公司古山营销服务部调研警保联动项目的开展情况,并现场观看了 车驾管 便民服务流程。

一行人就如何加快 两站两员 建设步伐,深入推进警保联动合作项目等内容展开了讨论。徐晓剑表示,永康监管组将积极贯彻落实相关文件精神,指导辖内保险机构深化警保合作,让保险资源更多地投入到道路交通安全治理中,充分利用 保险+科技+服务 的优势,发挥保险的社会管理作用。

对下一步工作计划,警保双方将积极探索交通事故 快处快赔 服务机制,整合双方资源,提升服务效果。同时,通过前移保险理赔服务关口,前置交通事故责任认定工作,截断 司法黄牛 得案通道,切实维护交通事故伤者的合法权益,共建健康和谐的保险信用环境。

据了解,截至目前,我市已推行的警保联动项目有:车驾管 便民服务。市交警大队利用人保财险的网点优势,将服务窗口 下沉 到乡镇。目前,人保财险古山营销服务部已设立机动车登记服务站,古山镇的车主可以在服务站办理包括申请六年内免检



警保双方现场观看 车驾管 便民服务流程。

机动车检验合格标志、遗失补领机动车驾驶证、驾驶证损毁换证等8项业务。此外,石柱镇机动车登记服务站正在筹备中。

电动车交通安全教育。警保双方围绕 头盔100% 开展赠送安全头盔公益活动,目前已经通过设点集中发放和流动式马路劝导,赠送了头盔800余顶。并通过提高电动车使用者的交通安全和法制意识,从根源上降低交通事故的发生率。

农村 两站两员 建设。两站两员 是指农村交通管理员、交通劝导员、交通管理站、交通劝导站,是农村道路交通安全工作实现群防群治的重要举措。目前,古山镇交通劝导站已

完成选址工作,后续将进一步根据我市农村路网特点和交通流量,全面提升农村道路交通安全管理水平,减少农村道路交通安全隐患。

两站两员 建设通过保险机构的加入,缓解主管部门因为警力不足造成的管理缺失,补齐农村道路交通安全管理短板,从而实现农村交通安全管理覆盖率和农村车辆投保率 双提高,农村地区交通事故伤亡率和保险赔付率 双下降 的目标。

会后,参与调研的人员参与了世雅交警中队与人保财险永康支公司共同开展的 电动车马路劝导 联合行动,亲自劝导,并听取了现场群众的意见反馈。

本周末 有场宝马X7 试驾活动

记者 舒姿

万众期待之中,宝马X家族新旗舰车型X7亮相了。这是一款有着3排座椅,6个座位的全尺寸SUV。怎么样,这样的新款车型你感兴趣吗?

本周末,永康泓宝行安排了一场BMW X7试驾活动,满足汽车爱好者对该车的喜爱之情。现场,还有小提琴表演、车辆讲解、腕表品鉴、皮具品鉴等活动。

据了解,宝马X7新车尺寸长宽高分别为5151*2000*1805mm,轴距达到了3105mm。动力上采用的是3.0TV6和4.4TV8发动机,最大马力分别为340匹和465匹马力,传动方面采用是8AT八挡手自一体变速箱。

该车巨大的双肾格栅带有主动式进气功能,缩短发动机暖机时间,降低风阻。宝马X7在整体豪华感的设计上也是蛮到位的,内嵌式全液晶12.3英寸的触控屏在尺寸上更大,科技感更强。而大七座SUV座椅材质也相当不错。车身侧面则给人厚重庄严感,大量的平直线条修饰使得宝马X7力量感十足。而深刻的腰线上身打破了平直线条所带来的呆板沉闷感。