

LPR 转换接近尾声,六大行将“自动转换”——

转换后房贷利率将保持基本稳定

距离8月31日贷款市场报价利率(LPR)转换“最后期限”越来越近,日前,多家银行已经开启存量贷款利率定价基准批量转换工作。

工行、农行、中行、建行和邮储银行5家国有银行均于近日发布公告称,将于8月25日起对符合条件且尚未办理定价基准批量转换工作。

工行、农行、中行、建行和邮储银行5家国有银行均于近日发布公告称,将于8月25日就发布了浮动利率房贷定价基准批量转换的公告,将于8月21日对尚未转换为LPR或固定利率的存量浮动利率房贷,统一调整为LPR浮动利率加减点方式。

目前,针对尚未转换的房贷进行批量转换已经是银行业内的普遍做法。

从5家国有银行的公告内容来看,此次批量转换范围包括2020年1月1日前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个人住房贷款,但不包括公积金个人贷款。工商银行还明确表示,当前逾期贷款不在此次转换范围内。

关于重定价周期和重定价日的调整,各银行也略有不同。工商银行表示,重定价日为贷款发放日对应日,如定价基准转换日与调整后的重定价日相同,则转换日当天不进行重定价,贷款自下一个重定价日重定价。中国银行明确,重定价周期统一转换为12个月,重定价日与原合同保持不变。

对于此次批量转换,多家银行在公告中表示,是为简化客户操作,参照银

行业普遍做法开展的。不过,这也不代表消费者没有选择权。各银行均明确,批量转换完成后,若对转换结果有异议,可于2020年12月31日(含)前通过网上银行、手机银行自助转回或与贷款经办行协商处理。需要注意的是,已有银行明确,撤销操作仅能办理一次。

央行近日发布的《2020年第二季度中国货币政策执行报告》指出,截至6月末,存量贷款定价基准转换进度已达55%。其中,存量企业贷款转换进度为76%。

光大银行金融市场部分析师周茂华表示,这些银行之所以采用批量转换,主要还是考虑到房贷客户均是个人,人数众多且分散,批量转换方式能够节约资源、提升办理效率。他建议,为避免不必要的纠纷,在公告发布后,还是需要通过各种途径,确保客户知悉。

随着房贷LPR转换接近尾声,选择浮动利率还是固定利率也是人们较为关心的问题。从目前来看,5年期LPR利率较为平稳。7月20日,最新一期LPR继续“按兵不动”,5年期以上

LPR为4.65%,已经连续3个月保持这一水平。

至于转换期间的房贷利率水平,央行规定,转换时点利率水平保持不变。也就是说,在2020年全年,个人房贷利率水平和以前一样,没有任何变化。但从2021年开始,房贷利率水平可能会发生变化。央行规定,房贷可以由个人和银行约定一个重新定价的周期,最短为一年。也就是说,从2021年1月1日开始,房贷利率可能会随着5年期LPR利率的变化而变化。

陈果静

LPR“批量转”并非“强制转”

截至目前,工行、农行等6家银行均已明确,将对符合条件且尚未办理定价基准转换的个人住房贷款批量转换,统一调整为贷款市场报价利率(LPR)定价。完成LPR转换以后,贷款定价基准将由基准利率变为LPR。转换的对象是浮动利率的贷款,包括个人贷款也包括企业贷款。公众普遍关心个人住房贷款利率转换。

从中短期看,我国利率处于下行趋势。将存量浮动利率房贷转成以

LPR作为定价基准,对借款人是有利的,有助于减轻借款人房贷支出。大型银行拟开展批量转换,主要出于满足央行宏观审慎评估(MPA)考核的需要。

不过,银行在具体操作中,需要尊重借款人的自主选择。存量浮动利率贷款定价基准转换涉及面广、周期长,商业银行应在时间安排、方式选择等方面作周密细致部署,尤其要加强与客户的沟通。如果少数借款人不愿意转换存量贷款定价基准,应尊重借款人选

择,并继续履行原借款合同。对银行来说,如果未经客户同意进行批量转换,将来LPR上行超过一定水平,不排除相关投诉增加的可能性。因为,对借款人来说,如果不转,就相当于固定利率——利率固定在现在的利率水平上。

当然,这些银行也表示,批量转换完成后,若对转换结果有异议,可于12月31日(含)前通过相关渠道自助转回或与贷款经办行协商处理。

晓董



三个小技巧让小户型增加空间感

技巧一:巧用深浅色差

▲装饰点评:使用镜子增加空间感,多处使用置物架等提高空间利用率,白色沙发简单,与环境相融。选择沙发时,不妨中间带点深色,与周围产生色差,可增加空间感。



技巧三:条纹图案增加空间层次感

▲装饰点评:条纹墙纸既增加了空间的清新气息又显得有层次感,照片墙的使用增加生活气息和趣味性。一般儿童房空间不大,为增加房间的储物功能,不妨在墙上增加一些置物架。

《新浪家居》

技巧二:
使用物品装点

▲装饰点评:鱼缸酒柜提高房屋档次,跌级吊灯提高空间层次感,起到拉伸空间的作用。



创意家装

幸福城市 品质人居

2020 菏泽日报精品楼盘展示

★2020年菏泽升值潜力楼盘

★2020年菏泽商业地产10强

★2020年菏泽诚信地产开发商

★2020年菏泽年度宜居住宅小区

东方名城

三园环绕 推窗即景 名校环绕

年中大促

购房即享五重豪礼

实景现房 即买即住 5777/m²起

菏泽一中附属中小学

0530 6168666

121-140m² 公园豪宅 全盘竣工 送储藏室

人民路·一中旁·高架桥下东南角

菏泽预售【2020】765号

甲第壹号

幸福加推

5588元/m²

送首付送车位

1109-155㎡ 府内区实小! 毗邻二十二中15年直达菁英教育

393 3333

地址:太原路与黄河路交叉口北188米路西

开发商:东盛集团·东翼置业有限公司

亿联世贸中心

100万方城市商业综合体

谁主城关 还看亿联

核芯板块 世贸广场 十字街铺

荣耀启筹 1万抵3万

少量临街旺铺火热销售中

电商大厦LOFT公寓持续认筹

营销中心地址:菏泽市牡丹路1399号

7181111

鲁商·蓝岸公馆

129m²奢阔三居

5#火爆认筹中

交1万抵3万 钜惠全城

营销中心:

567 9999

营销中心:菏泽市人民路与大学路交叉口北100米路西(原打鱼店)

中铁·牡丹城

百团集结 决胜“暑价”

3人成团 5000万安家基金 等你来抢

山师大菏泽直属实验学校圆满盛大奠基

正式开工建设

营销中心地址:菏泽市中华西路高新区管委会对过

808 9999

投资商:中国中铁置业集团有限公司