

房贷族面临选择 影响月供变化

明年3月开始房贷利率可能要重新确定

经济观察

房贷族们注意了,12月28日央行发布了一项重磅政策,事关你以后每月还要的房子月供的变化。

政策要求,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,能不能解释一下这是什么意思?会影响谁?以后每月房贷到底是升还是降?

影响谁?有何影响?

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)。

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。

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。

选择二,选择“LPR+加点”利率。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。

到底选哪个划算?

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。

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表示,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认为,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基准利率+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%),即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,那么贷款的月供也会减少。

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,银行应尽快制订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,存量商业性个人住房贷款在转换时点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,用户也得从2021年开始才能享受利率下行的红利。(李金磊)



12月27日,在渭南市临渭区,小汽车在刚通车的渭桥公路上飞快地行驶着。

据悉,渭南至桥南公路(渭桥公路)日前通车,该工程全长21.1公里。渭桥公路的竣工,使得临渭区东塬群众彻底告别了素有“东塬十八盘”之称的龙尾坡,解决了塬上群众的出行难题,也将加快物资流通,渭桥公路将成为塬上群众的一条“致富路”。

崔正博 摄

本报讯(记者 鲜康)12月29日16时50分,中国航天科技集团有限公司第六研究院(以下简称“六院”)举办欢迎仪式,迎接在海南文昌执行长征五号遥三发射飞行任务的西安地区试验队员凯旋。与此同时,六院所属北京、上海地区相关单位也以不同方式,欢迎长征五号遥三试验队员胜利归来。

10月27日,长征五号遥三火箭运抵海南文昌基地后,六院从所属的西安、北京和上海各厂所共派出40余名试验队员,历时两个月,精益求精,严谨细实,确保了发动机产品的最佳状态。

“长五遥三发射飞行任务意义非凡,我们出征就像奔赴战场,在发射场的每一天都是战斗。两个多月以来,我们圆满完成了发动机等产品的测试维护和保障任务,以及发射场推进剂输送管道系列维护保障工作。我们六院研制的四型发动机表现完美,为陕西争了光,为中国航天争了气。”发射场归来,长征五号火箭副总设计师陈建华脸上洋溢着胜利的喜悦。

风雨过后,彩虹依旧,六院液体动力研制团队在2019年岁末,为全国人民送上了珍贵的新年礼物。正如大家在镜头前留下的自信笑容,这群无畏无悔的面孔,还将擎起中国航天液体动力更加广阔、更加辉煌的未来。



国网榆林供电公司 保电迎元旦 安全过佳节

本报讯(王新月)为确保电网安全稳定运行,保障人民群众度过一个欢乐祥和的元旦佳节,12月25日,国网榆林供电公司提早动手,精心部署,落实各项元旦保电措施。

该公司成立元旦保电工作领导小组,编制保电方案,实现多部门协作联动,明确保电职责。加强电网统一调度,合理安排电网运行方式。结合冬季安全检查情况,做好设备消缺、电力设备保护工作。严格执行值班到岗到位制度,所辖的7个乡镇供电所各自成立抢修队伍,以确保节日期间高效抢修电力、快速恢复供电。

此外,该公司还将在节日期间对各供电营业窗口、基层班组的优质服务工作和保电措施落实情况进行突击检查,确保节日期间优质服务“不放假”。

陕西航天建设集团公司 获“全国安全生产标准化工地”称号

本报讯(金丽)新年前夕,从中国建筑业协会传来喜讯,陕西航天建设集团公司承建的宝鸡凌云现代城10号、11号楼及地下车库工程,荣获“2019年度全国建设工程项目施工安全生产标准化工地”称号,这是该公司第十次获此殊荣。

多年来,陕西航建公司狠抓安全生产标准化建设,以工程创优和技术创新为引领,立足当前,着眼长远,注重过程,突出重点,着力打造安全文明工地,推进项目标准化、精细化、规范化管理,取得了可喜成绩,受到建设主管部门的高度赞扬。



西安做好工程建设项目参加工伤保险工作

本报讯(记者 刘强)12月26日,记者从西安市人力资源和社会保障局获悉,为全面推进工程建设领域建设项目参加工伤保险工作,结合西安市实际,要做好全市铁路、公路、水运、水利、能源、机场等建设项目工人工伤保险工作。

西安市辖区内的交通运输等行业项目承建单位,应依法以工程建设项目承建单位为主体参加工伤保险。对无法按用人单位参保的职工特别是农民工,应以工程建设项目(或者标段)参加工伤保险,由施工

项目总承包方或项目标段合同承建单位按照劳动雇佣关系,按施工承包合同总造价的1%一次性缴纳工伤保险费。

工程建设项目参保有效期为施工合同约定的工期。已开工的工程建设项目工伤保险期自参保缴费之日起至施工合同规定的工程竣工日期止。

为适应施工企业职工流动性大的特点,对于在工地内发生、事故清楚,对无法按用人单位参保的案件实行“快认快结”,一般应当在10日内作出工伤认定决定。

首条西安至布达佩斯直飞航线开通

本报讯(记者 刘强)12月30日15时40分,随着东方航空一架空客787飞机从西安咸阳国际机场腾空而起,标志着西安飞往匈牙利首都布达佩斯的首条航线正式开通。该航线的开通将为中国和匈牙利两国经贸往来、人员交流和旅游产业创造新的机遇,极大地助推“一带一路”建设。

据介绍,此次新开的上海浦东-

西安-布达佩斯国际往返航线,其航班号为FM809/810,由东航旗下全资子公司上海航空执飞,每周一、四起飞。

同时,该航班的最大亮点是采用波音787-9机型,属于宽体新机型,经济舱226座,超级经济舱28座,公务舱25座,豪华公务舱4座,可满足长航线旅客的多方需求。

阳平关至安康铁路二线工程全线通车

本报讯(记者 鲜康)12月27日15时25分,随着42096次列车缓缓从西乡车站驶出,标志着国家和省级重点建设项目——阳平关至安康铁路增建二线工程(以下简称“阳安二线”)全线贯通。该线贯通后,新开通车站29个,对提升阳安铁路运输能力,促进陕南地区经济发展具有重要意义。

阳安二线全长356.56公里,是襄渝和宝成两条入川蜀道的重要线路,也是连接汉中、安康两市,方便陕南群众出行的交通要道,是我省第一条

贯通陕南的双线电气化铁路。

为保证工程顺利完成,中国铁路西安局集团有限公司组织中铁十四局等参建单位,对因既有线路技术条件差、养护维修工作量大的阳平关至响水段进行了一次性双线绕行建设。对临近既有线施工101.48公里,新旧线换边施工18处8.73公里。对勉县至勉西等4处便线过渡,以及阳平关东至宁强、西乡至石泉需要开通新线封闭既有线的2大段进行了改造施工。有效降低了对运输的干扰,减轻了施工安全压力,确保了建设运输两不误。



为了适应“12·30”全国铁路运行图调整后旅客列车发生的变化,中国铁路西安局集团有限公司韩城车务段积极组织宣传,提供给旅客更好的体验,方便旅客出行。图为合阳北车站客运人员宣传高铁、动车、普通列车径路、开行信息和服务举措。 姚风雷 摄

“我愿意献出自己的一切”

12月28日,华山景区安保员冯慨收到一封来自中国器官移植发展基金会的信,信中说:“从您点击‘同意’按钮的那一刻起,这个世界又播下了一颗传递爱心、奉献大爱的种子……欢迎您加入传递人间大爱的志愿者队伍,感谢您慈悲助人的奉献精神。”

原来一个月前,冯慨在中国器官移植发展基金会网站登记确认捐献自己的器官,为此,基金会专门向他致信表示感谢。

问起怎么会想到捐献器官,冯慨说与自己在华山的工作有关。今年28岁的冯慨2011年8月开始在华山景区从事安保工作,从2011年到

2019年的这八年间,他从深沟救回过失足坠崖的游客,下峭壁为游客找回丢失的相机和钱包,拾送突发疾病的游客紧急就医……粗略算来,救死扶伤、援危济困的义举不下百次。有一次,一位体力严重透支的老年游客无法下山,身高1.65米、体重只有110斤的冯慨二话不说,背起160多斤的老人就走,在陡峭崎岖的山路上走了5000多个台阶、坚持了3个小时,最终把老人平安送到山下。

“善事做得多了,心自然就善了。”冯慨说。随着时间的推移,帮助别人变成了一种习惯和本能,他从中收获了快乐,觉得内心更加充实,生命有了新的意义。当他在

中国器官移植基金会网站,看到许多人正在等待移植器官挽救生命,遂产生了捐献器官的想法。

经过认真考虑,2019年11月22日,冯慨在中国器官移植发展基金会网站登记确认捐献器官。他说:“把器官捐献出去,让自己的生命在另一个人身上得到延续,是对父母生育之恩的最好报答。”在冯慨的影响下,周围一些同事也萌发了捐献器官的想法。(秦永毅)



快乐双语报站 热情服务乘客

——西安28路公交线路陕A·U3529号车跟车采访记

“各位乘客,下午好!前方到站大庆路口,这一站就是原来的劳动路站……”“Good afternoon, dear passengers. The coming stop is Daqinglukou, this stop is the original Laodonglu stop……”12月24日,记者乘坐西安公交28路车,一段流利的中英双语报站着实让人感到惊讶,而且司机师傅全程非常热心地服务乘客,让记者对这位双语报站的司机产生了浓厚的兴趣,随即决定跟车到终点调度站进行采访。

这位用中英双语报站的公交司机名叫丁荣军,已经52岁的他从

408路公交线路调任28路公交线路担任司机快3年了。他来到28路线以后,就开始尝试用中英双语报站,虽然只有高中学历,但是他的英语口语非常棒。最重要的是,丁师傅非常享受这种用双语报站给乘客提供优质服务带来的快乐。

“吃穿住行关系百姓生活福祉,我想改变一下乘车理念,车不仅是一个转运工具,乘客在乘车过程中更要享受快乐的每一刻。”谈起当时是什么原因使他用中英双语报站时,丁荣军说,“记得十几年前我还不是公交车司机时,有次乘车,遇到几个外国人向司机师傅表达想要去的目的地,那时全靠手势和猜测,很费时间,也不一定弄清楚。后来我当了公交车司机,就想着用英语报站,这样既能沟通交流,也能传播陕西文化,展示西安新形象,因为公交车是一座城

市的窗口之一。”一开始他的英语水平不是很高,语法有时候也不通。有一次,英语专业的大学退休老师雷老师乘坐丁荣军开的车,她被丁师傅的精神所感动,主动和他互加了微信,帮助丁师傅提高英语水平。现在他们成了好朋友,时常交流英语,不断提高报站水平。

“丁师傅非常爱学习,到站休息时还拿着手机背英语句子和单词,他还经常向其他师傅传授英语,让大家一起学,是我们28路车的榜样。”28路公交车调度员张蕊说。

“各位乘客,您在车里如果感到冷或热,可以跟我说,我调一下空调温度。”“好着呢!不冷不热,非常舒服。”“好,那就不调了。”车厢里温馨的氛围让乘客的搭乘体验更加完美。

汽车到达玉祥门站,“玉祥门是西安西城墙的一座城门。1926年,

军阀刘镇华包围西安城达8个月之久,直到冯玉祥将军率国民联军击败刘镇华后,西安才得以解围。1928年,为纪念冯将军的历史功绩,取名玉祥门。”接着又是一遍英语对照介绍。

“我经常坐丁师傅的车,他用双语报站有了三年了。他服务非常好,行驶启停平缓,没有急刹车,可以说是金牌公交司机。”一位上了年纪的乘客说道。

汽车到达三府湾站,一群放学的小学生兴冲冲地上了车,“又是这个司机,他的英语说得可真好。”

“我希望我的车厢里充满温暖,通过我的服务可以让社会更和谐。只要我还能干得动,我就会把服务好每一位乘客这件事一直做下去。”丁荣军说道。

本报记者 赵院刚



12月26日傍晚,西安普天通信有限公司职工在晚霞中调试微波天线设备。由于将近年底,用户需求增多,为了满足用户的供货要求,该公司职工们加班测试天线。

王忠义 摄

