

首批新版房贷合同来了 签合同这些要点千万得理清……

记者 周静

随着房贷利率换锚，各大银行房贷利率加点数据水落石出，他们的新版房贷合同也陆续到岗。马上10月20日新的LPR报价又要亮相了，如果5年期LPR报价发生变化，加点幅度还将继续调整，不过亮相的新版合同暂时不会改变。新版和旧版房贷合同的大多数内容一致，最大的变化体现在借款利率计算方式以及利率调整方式上。

虽然按目前各银行暂定的加点幅度，利率换锚前后月供负担变化不大，但新规带来的一些变化却值得关注。我们从首批新版房贷合同中的变化，来看看新规将带来哪些影响吧。

A 换锚后银行利率分化

新版房贷合同最大的变化，在于对基准利率的描述变了，这正是房贷利率换锚的直接体现。以往，房贷利率锚定的是央行规定的5年期基准利率，房贷利率定价按照“基准利率上浮倍数或优惠折扣”计算。现在的“锚”变成了市场报价利率，即LPR，计算方式改成“LPR+基点”。对此，在合同里体现为，在利率调整幅度中，对应的选项是加或减多少个基本点。记者看了几家银行的新版房贷合同版本，改变的形式稍有些不同。

比如，农行的版本，关于房贷利率的约定为：执行利率按照借款发放日前一日的LPR（1年期/5年期以上）（加/减）多少BP（1BP=0.01%）确定。“借款期限内加点幅度固定不变。如遇借款期限对应的LPR调整，执行利率按相关附件约定的方式进行浮动，利率调整以（ ）个月为一个周期。”

而在交行的版本中，空白合同上对利率的描述没有这么清晰，只是有基准利率种类、利率上（下）浮幅度/加（减）点数的约定。

在该行刚审批下来的一本房贷合同中，记者看到，“基准利率种类”后面的空档填的是“5年期以上（期限）贷款市场报价利率（LPR）”。“利率上（下）浮幅度/加（减）点数”后面是空档填的是“加80个基点（一个基点为百分之0.01）”

据了解，目前宁波各大银行确定的加点幅度中，除了四大行为首的首套加80个基点，二套加105个基点外，一些股份制银行也有各自的加点幅度，虽然总体上相差不大，但在新政之后，各银行房贷利率不同报价明显增多了。

甬城各大银行最新公布的房贷利率一览

最新5年期LPR：4.85%（2019年9月20日公布） 实际利率=LPR+加点
现行基准利率：4.9%

银行名称	首套房			二套房		
	加点	实际利率	相当于原基准利率上浮	新政策		
				加点	实际利率	相当于原基准利率上浮
建设银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
农业银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
中国银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
工商银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
上海银行	79点	5.64%	15.102%	103点	5.88%	20%
浦发银行	75点	5.60%	14.286%	105点	5.9%	20.408%
兴业银行	105点	5.9%	20.408%	105点	5.9%	20.408%
杭州银行	78.5点	5.635%	15%	103点	5.88%	20%
宁波银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
北京银行	75点	5.60%	14.286%	100点	5.85%	19.388%
信用联社	95点	5.80%	18.367%	120点	6.05%	23.469%
招商银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
包商银行	90点	5.75%	17.347%	103点	5.88%	20%
光大银行	80点	5.65%	15.306%	80点	5.65%	15.306%
民生银行	103点	5.88%	20%	128点	6.13%	25.102%
鄞州银行	80点	5.65%	15.306%	103点	5.88%	25.510%
邮政银行	80点	5.65%	15.306%	105点	5.9%	20.408%
临商银行	70点	5.55%	13.265%	60点	5.45%	11.274%
汇丰银行	30点	5.15%	5.392%			

据宁波楼市报道整理

比如，目前宁波各大行中，房贷利率最便宜的汇丰银行，首套房只加30点（相当于基准上浮5%多点），二套房只加60点（相当于基准上浮11%多点）。

而利率较高的民生银行、兴业银行，首套房的加点都超过了100点，均比基准上浮20%还多。民生银行、鄞州银行二套房的实际利率，更是比基准上浮25%还不止。

新政之后，市场上利率分化将是一个趋势，未来购房者对贷款行有了更多的选择空间。

C 放款日要牢记

记者发现，在新版合同中，有的银行的表述更为严谨，对“次年对应日调整”作了具体的解释——

“是指从放款后的次年，每年的放款日对应日（指每年与放款日同月同日）开始执行以该日前一个工作日的贷款市场报价利率（LPR）为基准利率，直至下一年的放款日对应日。放款日对应日前后分段按日计息。”

因此，如果你是10月8日之后签的新版房贷合同，那么贷款日期就会变得比较重要，因为LPR每个月都有可能调整，很可能你的月供会在下一个年度的放款日对应日前后发生变化。

为了避免因存入款项不足而导致房贷扣款失败，影响到征信记录，还是最好在每个年度的还款日对应日前一周做点功课，看看还款金额是否有变化。

比如，在央行官网查找与放款日对应日最近的一期LPR数值。LPR是每个月的20日一公布，比如你是10月23日放款的，那么次年月供调整对应的就是次年10月20日公布的LPR；如果你是10月18日放款的，那么次年9月20日公布的LPR就有可能对你的月供产生影响。

最保险的做法是，在每个年度还款调整对应日之前往还款账户里多存一笔钱，看看扣了多少，之后就心中有数了。

对比新旧合同，无论LPR如何变化，万变不离其宗：一切以各银行实际执行的利率说话！能拿到加点幅度低的，尽量就低不就高，毕竟加点幅度一旦约定，还款期内是不会再有变化的。

当然，目前新利率机制还是刚刚实施阶段，银行贷款利率变动性较大，且各家银行的放贷条件也不一，未来会怎样谁也无法预料，但有一点是明确的，合同一旦订立就具有法律效力，因此在签订合同前，务必仔细阅读，充分知晓。

B 利率调整周期可选

除了利率换锚以外，还有一个变化需要引起重视，这就是在利率调整方式上，调整时间的设置有变化。

以往，房贷利率是跟着基准利率走，而基准利率发生调整，一般约定从次年1月1日开始执行新利率（选择从次年放款对应日开始调整的占比非常小），因此调整不会很频繁，像4.9%这个基准，从2015年10月24日开始执行的。

但是LPR是每个月公布一次，每个月都有可能调整。因此新政实施后，利率调整方式也是借款人普遍关心的事。

央行发布的新规中提出，和银行签订贷款合同时，还要约定一个“定价周期”，选择一年或者几年重新定一次房贷利率，也可以选择合同期限内都不调整。此前有不少购房者在接受记者采访时，疑惑于该如何选择定价周期。

从新版的合同看，大多数银行普遍给了客户充分的选择权。

在农行的版本中，利率调整以多少个月为一个周期，客户可自行选择。相关人士向记者解释说，因为央行之前规定的，利率可以选择在还贷期间一直不调整，也可以选择调整最少是一年一调，因此这里你可以填上12或者24或者其他12的倍数。当然选择调整的人绝大多数还是会选择一年一调。

交行的版本中，关于利率调整的时间约定是这样表述的。如果选择一年一调的，“于次年对应日调整”。这句话是后期打印上去的，应该是借款人确认了变更方式后填充的。“你也可以选其它调整周期或者固定不变。”交行相关人士表示。

不过从目前来看，大部分客户还是倾向于选择一年一调。

“LPR是每个月都会有新数字公布，如果选固定，万一以后LPR数字下去了，那我们就不划算了，毕竟贷款周期需要二三十年，期间的变化谁也无法预料。”刚刚签了贷款合同的卢女士纠结一番后，最终选的是是一年一调，顺应市场利率价格的大趋势。

