

# 折扣房贷利率不会再有了 10月8日前 办理房贷划算吗?

日前,央行《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》及其发布的答记者问,宣告了今后再无房贷折扣利率,新老划断的时间点是10月8日。不过,宁波目前的个人房贷利率已经都是上浮的。

## 新房贷利率=LPR+基点

据央行的新政,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(LPR)为定价基准加点形成。存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。

那么,新房贷利率是如何计算的呢?根据央行的公告,10月8日定价基准转换后,全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR(按8月20日5年期以上LPR为4.85%);二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点(按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%)。1个基点是万分之一,100个基点就是1个百分点,60个基点是0.6个百分点。

这意味着,相比于LPR,首套房贷只能高不能低,世上再无“下浮”“打折”这类说法了。二套房贷利率不低于4.85%+0.60%,即5.45%。央行规定了下限,但是没有规定上限哦。

需要注意的是,LPR是一个月一公布,所以这个“下限”每个月也会跟着新的LPR走,利率水平都会不一样。比如,你是在11月初签合同,那么,就参考10月20日9点半央行公布的最新“LPR利率”。12月初的合同,就参考11月20日的,以此类推。

公告中还有个内容需要注意,中国人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则,指导各省级市场利率定价自律机制,在国家统一的信贷政策基础上,根据当地房地产市场形势变化,确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。

这就是说,央行给出的下限,并不是你申请到房贷的最终利率,你能拿到的利率,是需要在这个下限之上加点的。比如,某地根据当地情况,给出的限定是再加25个基点,像二套房贷利率再加25个基点,那就是5.7%了。

这还没完,“银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限,结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,明确商业性个人住房贷款利率定价规则,合理确定每笔贷款的具体加点数值。”也就是说,银行还有加点的权利。

当然,“加点”不一定是正值,大于等于0即可,但肯定不可能是负值。

## 10月8日前办理房贷划算吗?

近期打算买房子的市民,要不要赶在10月8日前把房贷办了?

先来看看老房贷的利率是多少。8月初以来,宁波市面上首套房贷利率较基准利率上浮15%,二套房贷利率较基准利率上浮20%。那么,那个时候的基准利率是多少呢?2015年10月24日起执行的贷款基准利率,5年以上的房贷利率是4.9%。因此,本月宁波首套房贷利率与二套房贷利率调整后分别为5.635%和5.88%。

这确实比央行目前规定的下限要高。央行规定的是下限,首套房贷和二套房贷分别是不低于最新的LPR及LPR加60个基点,也就是不低于4.85%和5.45%。

但下限只是下限,从各地人民银行到商业银行都有加点的可能。而从记者向甬城银行业人士的咨询情况来看,这个点肯定是要加的。每一级加多少,虽然还未可知,但大体上会加到与现行房贷利率差不多的程度。

若以最新公布的LPR来算,目前宁波首套房贷利率已经比下限要高78.5个基点,二套房贷利率要比下限高出约43个基点。

若以8月20日公布的LPR来讲,针对首套房贷,加点低于78.5个基点的,实际利率水平比目前的利率水平要低;针对二套房贷来说,如果在下限之上加点43个基点以内,也会显得更划算些。

不过,LPR是一个月公布一次。10月8日起,参考的LPR将是9月20日公布的数值,数值如何,是个未知数。

另外要引起重视的是,房贷利率水平并不是静态的。房贷利率受调控政策的影响,同样也会受市场平均利率水平和资金供求的影响。购房计算房贷成本的时候,眼光应该放得更远一些。

目前,房贷利率与去年同期相比虽然要低一些,但已经是一个相对高点。去年10月末房贷利率出现松动后一路下滑,到今年6月才重拾升势。

计算房贷划不划算,其实主要还是想了解自己买房划不划算。如果你需要,并且承受得起,那就买吧;如果并非刚需,只是出于投资需要,在房贷利率处于相对高点时入场似乎并不明智。

记者 周静



## 耕地占用税适用税额9月1日起施行

本报讯(记者 周静)记者从宁波市税务局获悉,《浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》将于9月1日起与《中华人民共和国耕地占用税法》同步施行。

按照该决定,我省耕地占用税将施行新的适用税额标准,其中:占用耕地适用税额分为50元、45元、35元、25元/平方米四档,占用非耕地适用税额,则按照占用耕地适用税额标准的60%执行。其中,宁波执行的耕地税额标准为50元、45元/平方米两档。

耕地占用税开征于1987年,并不是一个新税种。在我国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人需缴纳耕地占用税。耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积为计税依据,按照规定的适用税额一次性征收,应纳税额为纳税人实际占用的耕地面积(平方米)乘以适用税额。

根据2019年8月1日浙江省第十三届人大常委会第十三次会议审议通过的《浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》,宁波市从2019年9月1日起,执行的耕地税额标准为50元、45元/平方米两档。宁波市本级,包括海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区、奉化区的耕地税额标准为50元/平方米;宁海县、余姚市、慈溪市、象山县的耕地税额标准为45元/平方米。占用园地、林地、草地等非耕地的适用税额,按照耕地适用税额标准的60%执行。占用基本农田,按照耕地的适用税额,加按150%征收。

另悉,新税法一并设置减免税条款,如对符合条件的军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构等占用耕地,免征耕地占用税。相关内容可以访问宁波市税务局官网查阅。

## 本周五可上银行网点换新版人民币啦

本报讯(记者 周静)新版人民币本周五要跟大家正式见面了。记者从中国人民银行宁波市中心支行获悉,本周五起,市民可以到我市的银行网点兑换新版人民币。个别偏远地区的网点,新版人民币兑换时间可能会延后至周五下午开始。

根据中国人民银行公告(2019)第4号,2019年版第五套人民币将于本周五(8月30日)发行。据了解,拟发行的2019年版第五套人民币包括50元、20元、10元、1元纸币及1元、5角、1角硬币。

现行流通的以上面额人民币已发行流通10多年,其间现金流通情况发生巨大变化,现金自动处理设备快速发展,假币伪造形式多样化,货币防伪技术更新换代加快。这些都对人民币的设计水平、防伪技术和印制质量提出了更高要求。为适应人民币流通使用的发展变化,更好维护人民币信誉和持有人利益,提升人民币整体防伪能力,保持第五套人民币系列化,中国人民银行决定发行2019年版第五套人民币,在保持现行第五套人民币主图案等相关要素不变的前提下,对票(币)面效果、防伪特征及其布局等进行调整,采用先进的防伪技术,提高防伪能力和印制质量,使公众和自助设备更易于识别。

据悉,我市各家金融机构都做好了新版人民币发行的各项准备,对新版人民币进行更加专业的知识普及和宣传,增强公众对新版人民币票面特征防伪点的了解,确保在顺利发行后正常流通及被公众所接受。

公众可以前往就近银行网点了解新版人民币发行详细信息,并于8月30日后兑换新版人民币。

中科牌  
科/学/带/来/健/康

## 好灵芝 中科牌 中科创新牌灵芝孢子油 专注灵芝研究35年

### 六大核心技术

- 中科灵芝太空育种  
功效成分大幅提高
- 常温纯物理破壁  
保留孢子粉生物活性
- CO<sub>2</sub> 超临界萃取  
灵芝三萜高度浓缩
- 孢子油优选暨灵芝三萜测定  
富集有效灵芝三萜
- 灵芝孢子油指纹图谱  
确保灵芝三萜质量稳定
- 灵芝孢子油脂质全成分分析  
优化孢子油萃取技术



——来电咨询符合条件 即有好礼相送——

海曙店: 开明街396号平安大厦1101室 垂询热线: 87237116  
鄞州店: 甬港北路38号(鄞州人民医院东门对面) 垂询热线: 87010508

南京中科药业出品 国食健字G20100316 苏健广审(文)第2019030225号  
不适宜人群: 少年儿童 本品不能代替药物(广告)