首批新房贷合同来了,记者带你抢先看

敲黑板:新合同这些事项要注意

随着各家商业银行房贷利率加点数据的水落石出,各家的新版房贷合同陆续到岗。我们通过首批新版房贷合同中的变化,来看看新规将会带来什么新影响吧。

新版合同和旧版合同的大多数内容都一样,主要不同集中在借款利率以及利率调整方式上。虽然按目前暂定的加点幅度,月供负担变化很小,不过因新规带来的一些变化仍值得我们关注。

□记者 周静 文/摄

变化一

房贷利率"换锚"了

基准利率描述出现了变化,而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,就是LPR,计算方式改成"LPR+基点"。此点在合同里体现为,在利率调整幅度中,我们可以看到,存在相应的选项"加或减(　　)个基本点"。

记者看了几个银行的房贷合同版本,改变的形式稍有些不同。

比如农行的版本,有利率的约定上,"执行利率按照借款发放日前一日的(　　)(1年期/5年期以上)LPR(　　)(加/减)(大写)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。

而在交行的版本上,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:(　　)

而在批下来的合同中,这些空格会被打印的填空充满。在刚刚批下来的一本合同中,记者看到,"基种利率种类"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"后面的空档填的是"加80个基点(一个基点为百分之0.01)"。

据了解,目前这一波加点幅度中,除了四大行为首的首套加80个基点、二套加105个基点外,有些银行的报价有自己的加点幅度。虽然相差不大,但较之前的市场情况来看,新政之后,各家银行的房贷利率出现不同的报价增多了,未来在选择贷款行时,大家可以货比三家。

变化二

日期因素变得更重要了

除了"换锚"以外,另外一个变化值得大家注意——在利率调整方式上,调整时间的设置有变化。

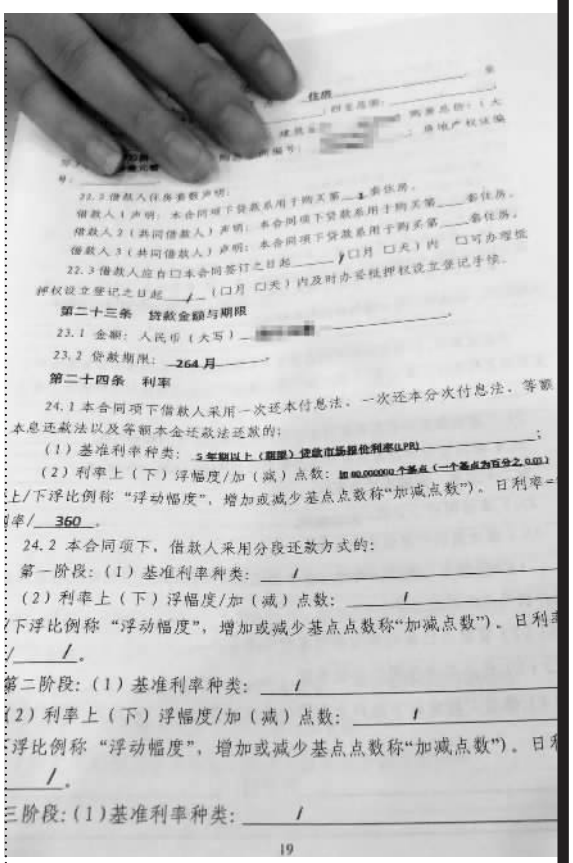
央行发布的新规中提出,和银行签订贷款合同时,还要约定一个"定价周期",选择一年或者几年重新定一次房贷利率,也可以选择合同期限内都不调整。此前有不少购房者在接受记者采访时,疑惑于该如何选择定价周期。

从新版的合同看,大多数银行普遍给了客户充分的选择权。

农行相关人士向记者解释说,利率可以选择在还贷期间一直不调整,也可以选择一年一调,所以这里你可以填上12或者24或者其他12的倍数。

在交行的版本中,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。"你也可以选其他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。"这个太复杂了,LPR每个月都会有新数字公布,如果选固定,以后LPR数字上去了,那我们划算了,如果LPR数字下去了,那我们不划算了,但还贷要二三十年,谁能说是会上去还是会下来?如果选择几年一调,也说不准什么时候上什么时候下。"刚刚签了贷款合同的卢女士告诉记者,纠结一番后,她选的是一年一调,顺应市场利率价格的大趋势,这样虽然不能占到太多便宜,但至少不会太吃亏。



22.3 借款人任保证人声明:
借款人1(声明:本合同项下贷款系用于购买第__1__套住房。
借款人2(共同借款人)声明:本合同项下贷款系用于购买第____套住房。
借款人3(共同借款人)声明:本合同项下贷款系用于购买第____套住房。
22.3 借款人应自□本合同签订之日起____/□月 □天)内 □可办理抵押权设立登记之日起____/(□月 □天)内及时办妥抵押权设立登记手续。

第二十三条 贷款金额与期限

23.1 金额:人民币(大写)_____

23.2 贷款期限:__264月__

第二十四条 利率

24.1 本合同项下借款人采用一次还本付息法、一次还本分次付息法、等额本息还款法以及等额本金还款法还款的:

(1)基准利率种类:__5年期以上(期限)贷款市场报价利率(LPR)__;

(2)利率上(下)浮幅度/加(减)点数:__加80.000000个基点(一个基点为百分之0.01)__

上/下浮比例称"浮动幅度",增加或减少基点点数称"加减点数")。日利率=

率/__360__。

24.2 本合同项下,借款人采用分段还款方式的:

第一阶段:(1)基准利率种类:__/__

(2)利率上(下)浮幅度/加(减)点数:__/__

下浮比例称"浮动幅度",增加或减少基点点数称"加减点数")。日利率

/__/__。

第二阶段:(1)基准利率种类:__/__

(2)利率上(下)浮幅度/加(减)点数:__/__

浮比例称"浮动幅度",增加或减少基点点数称"加减点数")。日利

__/__。

三阶段:(1)基准利率种类:__/__

19

交行批下来的新版房贷合同

提醒

月供变化将会更频繁

此外,新旧合同对于房贷利率调整最大的变化在于,以往基准利率发生调整,利率一般约定从次年1月1日期开始变化(选择从次年放款对应日开始调整的占比非常小),而新版合同后,每年在合同签订的时间点进行利率调整将成为绝大部分贷款人的选择。之前的基准利率,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是每个月一公布,所以每个月都有调整的可能。因为基准利率变化带来的月供变化将比新规前更频繁。

如果你是10月8日以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,所以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。为了避免因为存入款项不足而导致房贷扣款失败,影响到你的征信记录,最好在每个年度的还款日对应日前一周做点功课。

怎么做功课呢?你可以在央行官网查到跟离放款日对应日最近的一期LPR数值。(比如你是10月23日放款的,那么次年的10月20日公布的LPR将对你的月供产生影响,如果你是10月18日放款的,那么次年的9月20日公布的LPR会可能对你的月供产生影响。LPR是每个月的20日一公布。)查到数值之后,可以与合同上放款日采用的LPR对照一下,因为合同期内加点幅度是不变的,所以如果新LPR数值变大,那么月供将上升,反之月供将下降。上升与下降多少,则在商业银行的官网可以轻松地找到理财计算器,试算一下。

如果这些事情你统统不想干,最保险的就是在每个年度的还款日对应日以后往还款账户里多存一笔钱,看看扣多少,下个月按这个扣的金额存钱就对了,让资金在活期里呆几天而已,成本也不大。

养鸡先吃"定心丸" 买份保险锁定价格

宁波首单"保险+期货"鸡蛋价格保险落地

本报讯(记者 徐文燕)近日,人保财险宁波市分公司、余姚腾宇蛋鸡场、兴业银信资本管理有限公司三方顺利签订了宁波市第一单"保险+期货"鸡蛋价格保险,为50吨鸡蛋提供了风险保障,成功实现了"保险+期货"产品的落地。

如今鸡蛋价格高位震荡,农户如何锁定养殖收益,稳定产业发展?人保财险宁波市分公司相关人士表示,"保险+期货"鸡蛋价格保险能够通过市场化手段帮助农户确保预期实现,是价格保险与期货的结合。

承保过程中,养殖户向保险公司购买价格保险产品,保险公司再向期货公司买入场外期权对其进行再保险,对冲价格波动带来的风险。"保险+期货"鸡蛋价格保险根据投保时的期货结算价来确定,在当前蛋价处于高位震荡时,农户就可以通过期货保险来锁定它的预期收益,将来鸡蛋价格往下走时,农户还可以得到这个保险价格和实际期货结算价的差额赔偿。

"保险+期货"鸡蛋价格保险根据鸡蛋期货合约市场价格确定价格保险的目标价格和结算价格,使保险理赔更符合市场实际,改变了过去纯价格保险模式下保险结算价格相对市场价格的偏移再次影响农民收入的现状,使农民收入保障水平进一步提升。对保险机构来说,其风险保障能力得到提升,险种可持续发展得到加强,农业生产保障更持续。

宁波作为全国首个保险创新综合试验区,一直致力于深度融合国家"乡村振兴战略","保险+期货"鸡蛋价格保险作为全市首个"保险+期货"产品又向保险创新迈出了坚实的一步。

上涨2.9%! 9月宁波CPI公布

本报讯(记者 王心怡)近日,国家统计局宁波调查队公布了9月份宁波市区CPI数据,和去年同期相比,宁波市区居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.9%,涨幅较上月扩大0.1个百分点。

其中,猪肉、牛肉、鲜瓜果价格分别上涨60.4%、20.5%和13.8%;禽肉类、虾蟹类、海水鱼价格分别上涨8.8%、3.9%和1.2%;蛋类和奶类价格分别上涨2.2%和1.3%;鲜菜价格下降8.3%。

记者注意到,这已经是食品类价格同比涨幅连续6个月"破3",需要指出的是,从数据看,畜肉类价格依旧"涨势"较猛,这也带动了物价指数的上升,依旧点名"二师兄",在涨幅榜上,它已经"独领风骚"。

根据市价格监测与成本监审局公布的新一期民生商品价格监测信息来看,宁波的猪肉目前仍处于"上涨"通道。

此外,其他七大类价格同比"六涨一降"。其他用品和服务、衣着、教育文化和娱乐分别上涨6.9%、4.6%和4.0%;生活用品及服务、医疗保健、居住价格分别上涨2.3%、1.1%和0.8%;交通和通信价格下降3.1%。