



多家银行宣布25日对存量房贷定价基准进行批量转换 你的房贷“换锚”谁做主

工、农、中、建四大行12日发布公告称,自8月25日起,将对符合条件且尚未办理定价基准转换的个人住房贷款进行批量转换,统一调整为贷款市场报价利率(LPR)定价。面对8月底即将结束的存量房贷“换锚”,你将怎样选择?是主动明确定价方式,还是等待银行批量转为LPR?

不少房贷客户犹豫不定

房贷定价的“锚”过去一直是基准利率,会根据基准利率“打折”或“上浮”。但自去年新发放的房贷平稳切换为LPR定价后,中国人民银行去年底发布公告称,2020年3月1日至8月31日,将推进存量浮动利率贷款定价基准平稳转换。这意味着,存量房贷定价基准也将进行转换。客户可与金融机构协商决定是“换锚”为LPR,还是固定利率。

“当初签订的房贷是基准利率打八五折,比较划算。但转换为LPR定价后,房贷利率将‘随行就市’,就有不确定性了。”还在犹豫的北京市民李女士告诉记者,她本来还想再观望一下,但四大行的批量转换政策一出,着实让她感到一丝紧迫。“看来要抓紧办理了,我还是想自主选择。”

记者采访发现,考虑到转换为LPR定价后,房贷利率将面临浮动变化的不确定性,像李女士这样举棋不定的存量房贷客户不在少数。

未如期选择或批量转换

那么,如果存量房贷“换锚”期结束,但客户仍没有作出明确选择,这部分存量房贷的利率怎么算呢?

记者从有关部门了解到,如果转换期结束,仍有客户没有主动作出选择,这部分房贷应该依旧按原合同约定的挂钩贷款基准利率。由于贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的概率较小,所以挂钩贷款基准利率,房贷利率可能长期不变,其结果将与选择固定利率近乎相同。

“但对于银行来说,房贷利率更贴近市场水平,更有利规避风险。”一位市场人士表示,因此,银行希望深化利率市场化改革,进一步推动LPR运用,更多贷款转换为LPR定价。

眼看转换结束时间临近,四大行放出“大招”:自8月25日起,代客批量转换为LPR定价。

根据四大行公告,批量转换范围包括2020年1月1日前银行已发放或已签订合同未发放,且截至2020年8月24日(含),尚未办理

定价基准转换的存量浮动利率个人住房贷款(含个人商用房贷款,不含公积金贷款和公积金贴息贷款)。

“其实,批量转换对于那些不太熟悉线上操作、又不方便去网点办理的客户来说,是一种较为方便的办法。”一位国有大行的工作人员告诉记者。

根据中国工商银行的公告,存量房贷统一调整为LPR定价,是为简化客户操作,参照的是银行业普遍做法。

记者了解到,在四大行明确批量转换之前,已有多家股份制银行表示,截至8月31日(含)仍未确定定价模式的存量房贷,银行将代客批量转换为LPR定价。更有个别银行已在7月底前,将未进行转换的存量房贷统一转换为LPR定价。

尽管批量转换便利了部分客户操作,但银行也要充分尊重客户意愿。此前,个别银行批量操作曾导致部分客户投诉,认为银行不该“擅自做主”。

客户有异议可自主转换

据此,此次四大行对于不接受批量转换的客户,或者批量转换完成后有异议的客户,明确了相关安排。

如不希望批量转换,农行客户可在8月24日(含)前,通过网银、客服、原贷款经办行等渠道进行登记,届时农行将不对其个人住房贷款进行批量转换。工行和建行则建议不希望批量转换的客户,在约定的日期前,通过手机银行、贷款经办行等渠道进行自主转换。

批量转换完成后,四大行均表示,有异议的客户可以在今年年底前通过多种渠道与银行协商处理。其中,工行和建行还提供了自助转回渠道。

专家表示,在深化利率市场化改革的进程中,存量房贷“换锚”给了客户一次选择权。银行应充分调动自身资源和力量,提升精细化服务水平,确保客户知情,并维护客户选择的权利。在市场化、法治化原则下,银行应充分尊重不接受批量转换客户的选择,与客户协商解决。同时,建议存量房贷客户及时作出明确选择,充分使用自身选择权。据新华社

转? 不转? 强制转?

关于房贷转换的正确解读

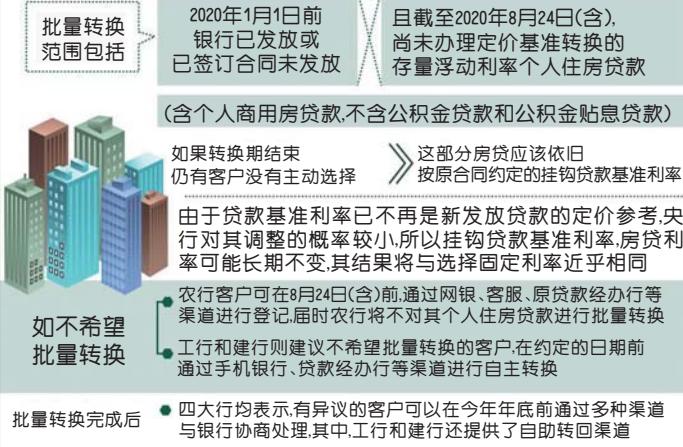
各大银行发布的批量转换公告让一些有“选择困难症”的小伙伴消除了不少纠结。不过,也有很多网友提出:“凭什么自动批量转换?我不转换都不行吗?”看来,他们并没有读完或者读懂这些银行公告。其实——“凭什么自动批量转换”,这是有原因的;“我不转换都不行吗?”答案很清楚:可以不转。

一图看懂房贷批量转换

工、农、中、建四大行8月12日发布公告称
自8月25日起

将对符合条件且尚未办理定价基准转换的个人住房贷款
进行批量转换

统一调整为贷款市场报价利率(LPR)定价



新华社发

“凭什么自动批量转换?”

这需要从理解什么是LPR说起。

贷款市场报价利率(Loan Prime Rate, LPR)是由具有代表性的报价行,根据本行对最优质客户的贷款利率,以公开市场操作利率(主要指中期借贷便利利率)加点形成的方式报价,由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的基准性贷款参考利率,各金融机构应主要参考LPR贷款定价。2019年12月28日,中国人民银行发布公告,就存量浮动利率贷款定价基准转换工作作出布置。2020年3月1日至8月31日,借款人可与银行平等协商,将贷款利率“换锚”为贷款市场报价利率(LPR)或固定利率。

2020年4月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布。此后,LPR由各报价行于每月20日(遇节假日顺延),以0.05个百分点为步长,向全国银行间同业拆借中心提

交报价,全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均,向0.05%的整数倍就近取整计算得出LPR并公布。目前,LPR包括1年期和5年期以上两个品种。

根据既定路线图,2020年8月31日是贷款利率集中“换锚”为LPR或固定利率的截止日期。现在已经8月中旬了,相关工作推进迫在眉睫。

“我不转换行不行?”

当然可以不转。

这一点,从各大银行的公告就看得明明白白。

这几大银行的公告已经明确提示,如果不想批量转换,还想保持原合同的定价方式,建议在各家银行规定的时间内,通过手机银行、网上银行或者原贷款经办行等途径登记。

“哪一种定价更实惠?”

其实,房贷利率转成挂钩LPR还是固定利率,与现在的

利率是多少无关。只需要判断一件事情:未来利率走势是上升还是下降。如果判断是上升,那么就转成固定利率,如果判断是下降,就转成挂钩LPR。

目前看,比较适合转成挂钩LPR。理由有以下四点:

第一,判断长期利率走势上升还是下降,确实很难,不确定性太大。但中短期利率下行基本上是有共识的,落袋为安,先把这几年的优惠享受到再说。

第二,房贷每个月都在还本金。即使几年后利率上行,但本金逐步减少了,利率上行带来的损失其实比预期要低。10年前的2000元,与现在的2000元一样吗?

第三,无论是自住还是投资,这房子能持有几年?可能平均不会超过十年吧,将来无论是换房还是卖掉,房贷必须要归还。所以,并不需要考虑太长期限的利率走势。

第四,如果真出现了与预期不一样的利率大幅上升走势,还有个解决办法,就是提前还贷。事实上,很多人会提前还款。

据《经济日报》

●注销公告

山东顺吉保险代理有限公司荣成分公司(信用代码:91371082MA3MBBQ8N)即日起注销,债权债务已清算完毕,特此公告。

●枣庄庄拖 1677,营运证编号鲁 SJ(2019)110233丢失,声明作废。

●山东省市场监督管理局 1996-05-06 核发的山东省影视广告制作中心花旗酒楼营业执照正、副本以及组织机构代码证正副本、税务登记证正副本丢失,公章、财务章丢失,声明作废。

●山东省市场监督管理局 1996-09-23 核发的山东省影视广告制作中心酒水经营业执照正、副本以及组织机构代码证正副本、税务登记证正副本丢失,公章、财务章丢失,声明作废。

●山东省市场监督管理局 1999-09-23 核发的山东省影视广告制作中心酒水经营业执照正、副本以及组织机构代码证正副本、税务登记证正副本丢失,公章、财务章丢失,声明作废。

●临沂明成物流有限公司丢失银行开户许可证,账号:3705018273020000340,核准号:J473400990701,特此声明挂失作废。

●友情提示!
本版信息仅为持证人的单方及形式发布,不作为最终有效法律认定、不作为相关责任的依据。以具有管理权限的行政部门或主体对其的业务审核认定为准。

●山东省市场监督管理局 1995-12-13 核发的山东省广告公司商务分公司营业执照正、副本以及组织机构代码证正副本、税务登记证正副本丢失,公章、财务章丢失,声明作废。

●山东省市场监督管理局 1997-03-17 核发的山东省广告公司装饰工程分公司营业执照正、副本以及组织机构代码证正副本、税务登记证正副本丢失,公章、财务章丢失,声明作废。

●淄博市市场监督管理局 1998-11-15 核发的山东省光大法律咨询服务中心淄博办事处营业执照正、副本以及组织机构代码证正副本、税务登记证正副本丢失,公章、财务章丢失,声明作废。

●公告
山东省光大法律咨询服务中心(工商注册号:3700001803590)及下属公司山东省光大法律咨询服务中心淄博办事处(工商注册号:16410702-3)拟向公司登记机关申请注销登记,清算组由宋志坚、田刚、许剑组成,请债权人自公告之日起45日内向本公司清算组申报债权,联系人:许剑,电话:0531-82953485,地址:济南市历下区千佛山西路28号。

山东省光大法律咨询服务中心清算组
2020年8月14日

●许荣水济南南大友宝 5000 元定金收据丢失,收据号 180412,特此申明原件作废。

●济南高新技术产业开发区管委会市场监督局于 2018 年 12 月 07 日颁发予山东正福生物科技有限公司的营业执照副本丢失,声明作废。

●公告声明
省级媒体 天天发布
全省联动 0531-88778968
| 山东各地 | 证件挂失/企业声明/拍卖/公告程序等

●公告
山东省广告公司(工商注册号:3700001803592)及下属公司山东省广告公司商务分公司(工商注册号:86309012-8)、山东省广告公司装饰工程分公司(工商注册号:8630907-7)拟向公司登记机关申请注销登记,清算组由宋志坚、田刚、许剑组成,请债权人自公告之日起45日内向本公司清算组申报债权,联系人:许剑,电话:0531-82953485,地址:济南市历下区千佛山西路28号。

山东省广告公司清算组
2020年8月14日

●临沂明成物流有限公司丢失银行开户许可证,账号:3705018273020000340,核准号:J473400990701,特此声明挂失作废。

●临沂明成物流有限公司丢失银行开户许可证,账号:3705018273020000340,核准号:J473400990701,特此声明挂失作废。

●临沂明成物流有限公司丢失银行开户许可证,账号:3705018273020000340,核准号:J473400990701,特此声明挂失作废。

●临沂明成物流有限公司丢失银行开户许可证,账号:3705018273020000340,核准号:J473400990701,特此声明挂失作废。

●减资公告

青岛鑫宏杰纸制品有限公司(统一社会信用代码:91370211MA3NL0A3X8),经公司股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由注册资本 1000 万元减至 500 万元人民币,请相关债权人自本公告发布之日起 45 日内向公司申报债权或其它请求,特此公告。

2020年8月14日

●注销公告

青岛鑫宏杰纸制品有限公司(统一社会信用代码:91370211MA3NL0A3X8),经公司股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由注册资本 1000 万元减至 500 万元人民币,请相关债权人自本公告发布之日起 45 日内向公司申报债权或其它请求,特此公告。

2020年8月14日

●注销公告

青岛鑫宏杰纸制品有限公司(统一社会信用代码:91370211MA3NL0A3X8),经公司股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由注册资本 1000 万元减至 500 万元人民币,请相关债权人自本公告发布之日起 45 日内向公司申报债权或其它请求,特此公告。

2020年8月14日

●注销公告

青岛鑫宏杰纸制品有限公司(统一社会信用代码:91370211MA3NL0A3X8),经公司股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由注册资本 1000 万元减至 500 万元人民币,请相关债权人自本公告发布之日起 45 日内向公司申报债权或其它请求,特此公告。

2020年8月14日

●遗失声明:遗失由青岛市工商行政管理局市南分局于 2006 年 2 月 7 日核发予青岛盛世伟业房地产代理有限公司的注册号为 3702022817981 号营业执照副本。声明作废。

●遗失声明:遗失由青岛市工商行政管理局市南分局于 2006 年 2 月 7 日核发予青岛盛世伟业房地产代理有限公司的注册号为 3702022817981 号营业执照副本。声明作废。

●减资公告
青岛小虎资产管理有限公司(统一社会信用代码:91370214MA3PRYWT60),经公司股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由注册资本 5000 万元减至 200 万元人民币,请相关债权人自本公告发布之日起 45 日内向公司申报债权或其它请求,特此公告。

2020年8月14日

●海阳市星璇皮业有限公司公章、财务专用章、法人章(段廷霜),不慎丢失声明原章作废。

●临沂润夏钢材有限公司公章、财务专用章、发票章、法人章(单光燕),不慎丢失声明原章作废。

●临沂润夏钢材有限公司公章、财务专用章、发票章、法人章(单光燕),不慎丢失声明原章作废。

●临沂润夏钢材有限公司开户许可证不慎丢失,核准号 J4730002377201,声明原件作废。