

新房贷利率定价怎么选更划算?

近日,中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大商业银行发布公告,将从11月1日起,陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。房贷利率重定价周期也可以调整为3个月或6个月,或者维持一年。这意味着,9月底央行发布的完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告即将正式落地。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者,这次调整明确存量房贷利率调整的机制,有助于稳定贷款申请预期,而按揭贷款稳定则有利于楼市稳定。招联首席研究员董希淼认为,在利率下行周期,缩短重定价周期、动态调整加点幅度等两项措施,将有助于进一步降低借款人住房消费负担,提振居民住房消费的意愿和能力。

不过,对于是否调整重定价周期,专家提醒,要认识到“硬币的两面”,以对房贷利率未来变化趋势的判断来确定。

房贷利率重新定价不必再等1年 设3个月、半年、1年三个选项

记者注意到,六大银行公布的新定价机制方案基本一致。以中国银行公告为例,11月1日(含当日)起,对于以LPR(贷款市场报价利率)浮动利率定价的商业性个人住房贷款,若房贷LPR加点值高于全国新发放房贷利率平均加点值加30BP的,可以向银行申请调整为不低于全国新发放房贷平均加点值加30BP,且不低于所在城市房贷利率加点政策下限(如有)。

全国新发放房贷利率平均加点值为:人民银行最新公布的全国新发放房贷平均利率减去该利率对应季度内各月公布的5年期以上LPR的算术平均值。

前述公告中还明确提到,贷款人可以向银行申请变更重定价周期,但同一笔贷款存续期内仅可申请调整1次,调整后的重定价周期可选择3个月、6个月或12个月。

9月29日,中国人民银行发布关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告。其中提到,自今年11月1日起,合同约定为浮动利率的商业性个人住房贷款借款人,可与银行业金融机构协商约定重定价周期。而这次六大行发布的调整方案,意味着央行一个月前的公告即将正式落地。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,过去存量房贷利率调整并无明确机制,往往是受提前还贷、与增量房贷利率的倒挂幅度等因素影响。如今明确了清晰的机制,即当存量房贷利率加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点时,借款人可以向银行申请调整房贷利率LPR加点值。

李宇嘉表示,这意味着存量房贷客户一方面可以依据缩短的重定价周期,让LPR降到最新水平;另一方面可以通过和银行协商将利率调整到较低的水平。

明确存量房贷利率调整机制 专家:贷款稳定有利于楼市稳定

上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉记者,这次调整属于定价规则的创新,有助于进一步促进存量房贷合同和利率的灵活性,有助于稳定存量房贷规模。由于调整的方向都是降低还房贷的成本,所以有助于持续增强市场信心,对于购房者释放购房需求有积极的作用。

李宇嘉也提到,过去LPR不断下降,银行不断降低利率抢客户,以及存量房贷无明确调整机制,导致居民对房贷持续下降抱有预期,申请贷款买房的积极性下降。现在有了清晰的调整机制,对房贷利率太高的担忧就消除了,有利于提高贷款的积极性。

李宇嘉认为,贷款利率调整机制明确后,贷款申请将常态化,银行按揭利率降价的“内卷”也在减少,这有助于稳定利率预期,为贷款积极性修复创造条件,从而有利于楼市稳定。

招联首席研究员董希淼告诉记者,在利率下行周期,缩短重定价周期、动态调整加点幅度等两项措施,将有助于进一步降低借款人住房消费负担,提振居民住房消费的意愿和能力,促进金融与房地产良性循环,推动房地产市场止跌回稳。

重定价周期如何选? 不是越短越好,也不是越长越好

各银行公告中都提到,用户可通过手机银行App线上申请重定价周期变更。

变更周期调整为3个月或6个月后,新的定价日如何确定呢?

10月31日,建设银行客服告诉记者,调整方式为“月动日不动,月按周期动”的方式。假设原定重新定价日是3月8日,选三个月调整一次,那重定价日就是3月8日、6月8日、9月8日和12月8日;选6个月调整一次,重定价日就是3月8日、9月8日。

工商银行客服介绍的重定价日确定方式与建行基本一致。客服表示,调整后的重新定价日为原定重定价日加重重新定价周期后相对应的日期。如重新定价日当月无对应日期的,则认定该月最后一天为重新定价日。

工行客服表示,重定价周期变更时间并不是11月1日,该行正在加快优化系统功能,将不晚于今年11月15日开始受理重新定价周期的调整申请。建行的公告中也提到,该行将不晚于今年11月15日开始受理重定价周期变更申请。

那么3个月、6个月和1年的重定价周期,选择哪个更为划算呢?

严跃进提醒,硬币分两面,如果全国购房的房贷利率大体下行,那么3个月一调是有好处的。但反过来,如果全国购房的房贷利率出现上行,3个月一调的方式将会提前加大购房人的月供负担,购房者自己需要理解这一点。

董希淼也表示,重定价周期既不是越短越好,也不是越长越好,主要考量因素是市场利率走势:如果利率处于下行趋势,重定价周期短,利率下降能更快体现,导致贷款实际利率更快下降;如果利率处于上行趋势,重定价周期短,利率上升也将更快体现,导致实际利率更快上升。

董希淼建议,借款人应对利率走势进行研判,选择重定价周期。目前,市场利率或有下降空间,借款人可根据需要选择较短的重定价周期。

本报综合消息

记者近日调查发现,许多一份工作尤其是合适的工作并不容易;即使找到了一份工作,可能也会因其法律意识薄弱或一些工作的临时性,导致职业保障力度不足。



银发族再就业 难在哪儿?

增加收入补贴家用 老人就业意愿强烈

王辉今年65岁,两个女儿都已成家,儿子目前靠打零工养活自己。为了不给子女增加负担,他前几年经人介绍到邻村的工厂做保安,生活勉强能够维持。

“年轻时有年轻时的困难,老了有老了的难处。”王辉说,之前自己靠种地和打零工将儿女抚养长大,并没有留下多少积蓄,如今年纪大了,可以领城乡居民社会养老保险金,但对于其生活开支而言远远不够。

随着年龄增长,王辉的老伴出现了脑梗、“三高”等问题,需要定期治疗用药,他有了新的经济负担。此外,前几年因为老房子破败,王辉还借钱盖了新房子,至今尚未还清借款,他只能趁着还有力气拼命找活干。

黄英儿子去年成家,她几乎花光了所有的积蓄。她还有一个女儿,今年刚上大学,学费也是一大笔支出,她不得不外出打工。

陈军的儿子几年前考上了上海一所高校,后在上海成家立业,一家人拿出全部积蓄,才支付了一套“老破小”房子的首付。陈军本来和老伴来上海帮忙照料孙子,看到儿子家每月支出那么高、房贷压力这么大,他立即去附近一家饭店干起了勤杂工。

“孩子经济负担重,我趁着现在身体还不错,出来干活给他们分担一部分,不然心里也过意不去。”陈军说。

这样的老年人不在少数。

很多工厂和工地 不接受60岁以上的人

上述调研结果同时显示,老年群体再就业存在缺乏职业技能培训机会、技能知识不足、社会保障体系不完善、择业范围狭窄等问题,亟待各方关注和协调解决。

“我以前干过很多零工,比如水电工、建筑搬运工等,后来年纪大了,很多工厂和工地不接受60岁以上的人,如果没有熟人介绍,

很难有活干。”王辉说,近年来即使是熟人介绍的零工也不稳定,只能“有一搭没一搭地过”。3年前,有人介绍他去一家物流公司做保安,他这才算找到了一份比较靠谱的工作。

陈军是高中学历,退休前当办公室职员,现在在餐馆负责洗菜、切菜、洗碗。但即使是杂活,也有年龄限制。陈军告诉记者,在找到这份工作前,他也曾应聘过其他餐厅的勤杂工、工厂的保安等工作,但都因年龄问题碰壁。

无奈之下,在这家餐厅应聘时被问及年龄,陈军含糊地说“50多岁”。试岗两天后,老板认为陈军符合岗位要求,决定聘用他。

记者查阅招聘网站信息发现,诸如服务员、后厨、配菜、打包等餐饮业职工招聘,不论是酒店宾馆或是私家饭馆,大多要求应聘者年龄在55岁以下,或直接写明“年轻些的优先”。在诸如工地搬运工、保安等职位招聘信息里,大多要求应聘者年龄应当低于60周岁。

老人权益难以保障 容易遭到区别对待

对于银发求职者而言,找到工作尚且不易,找到能保障自身权益的工作更是难上加难。

王辉入职物流公司后不久,遇到公司裁员降本。第一批先裁岁数大的,当时公司领导说只留两个保安,剩下的都得走。由于王辉是本地人,干活踏实,幸运地留了下来,另外3名和他年纪差不多的外地人都被辞退了,被辞退的工友也没有得到赔偿金。

“很多人也想不到向公司索要赔偿,往往都是自认倒霉。后来有熟人提醒,工友们才意识到原来可以争取自己的合法权益。”王辉说,最后经协商,厂里给了他们每人一个月的工资当作赔偿,1名工友选择“拿钱走人”,另外2名到劳动部门投诉,希望得到多一点赔偿,可由于入职时他们只与公司达成口头协议,维权之路并不容易。

此外,记者调查发现,在用工期间,雇佣方对于不同年龄段的员工存在因年龄产生的区别对待。

“在我们厂里,年纪大的和年轻员工结算工钱的方式是不一样的。”王生在广东经营一家食品包装厂,在厂里,55岁以上年纪的工人是按件结算,而年轻人则是按天结算。“总体来说,厂里的年轻人比老人每个月多挣1000多元。”王生告诉记者,在这些手工类流水线工作中,年龄大的劳动者计件、年轻人计时的结算方式在当地工厂已经是一种约定俗成。

建议:创造适合老年人的就业岗位

记者调查发现,当前老年人再就业中,在寻求就业机会时主要依赖传统的熟人推荐,缺乏专门针对老年群体的就业信息平台,他们难以获取多元化的职位信息。寻找工作时受年龄、健康状况及技能水平等因素的制约,在求职过程中往往不得不做出一定程度的妥协,接受相对不利的条件。

在受访专家看来,让老年技能人才在身体允许的情况下,继续以返聘、顾问、监督等形式,在生产、制造、服务需要的各个环节对年轻人进行“传”“帮”“带”,既是实现产业技能和经验有效传承和积极创新的基础,也能从精神上帮助这些老年人树立具体目标,保持活力,最终实现经济效益和社会效益的多重提升。

首都经济贸易大学劳动经济学院教授范围建议,以企业为对象,出台一系列优惠政策,如税收优惠、补贴、奖励等,鼓励企业在岗位劳动强度允许的情况下,扩大低龄老人岗位供给,挖掘低龄老年群体劳动潜力,提高全社会平均劳动生产率。相关部门要健全老年人再就业服务、保障体系,尝试打破老年人求职市场的信息壁垒,创造适合老年人的就业岗位。

本报综合消息