

存量浮动利率贷款定价基准转换今年3月启动

房贷利率变化 对你有何影响

近日,央行发布公告推进存量浮动利率贷款定价基准平稳转换,转换时点利率水平保持不变,转换方式包括以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准和固定利率两种。

转换工作将于今年3月至8月进行,将有助于更好地发挥LPR在贷款定价中的关键作用,使贷款利率能更及时反映市场利率变化。

房贷利率将有变化

去年8月,央行决定改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,随后新发放商业性个人住房贷款定价基准也从贷款基准利率转换为LPR。简单地说,过去个人住房贷款的定价基准是贷款基准利率,即按基准利率上浮或下浮多少;调整后,个人住房贷款的定价基准是LPR,即在LPR基础上加点来确定贷款利率。近日,为进一步深化LPR改革,央行发布公告推进存量浮动利率贷款定价基准平稳转换,转换工作将于今年3月至8月进行。

公告所称存量浮动利率贷款,是指今年1月1日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款,不包括公积金个人住房贷款。自今年起,各金融机构不得签订参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同。

以LPR为定价基准或固定利率有何区别?贷款人应该怎么选?房贷利率算法有何变化?客户和银行如何操作进行

转换?记者进行了采访。

当前利率会不会变?未来怎么选?

公告规定,转换时点利率水平保持不变,也就是说在今年转换的时候,贷款人的房贷利率水平算下来和以前是一样的,没有变化。

民生银行首席研究员温彬认为,对存量商业性个人住房贷款在转换时点的利率水平保持不变,有利于稳定市场预期,保持居民住房贷款利率在合理均衡水平上的基本稳定。

根据公告,存量房贷定价转换有两种方式:一是转换为以LPR为定价基准,则加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月LPR的差值(可为负值),其中从转换时点至此后的第一个重定价日的利率水平等于原来利率水平;二是转换为固定利率,转换后的利率水平由借贷双方协商确定,其中商业性个人住房贷款转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。

那么这两种方式该怎么选呢?

温彬认为,尽管银行会提供浮动和固定两种贷款报价,但在预期LPR下降背景下,客户通常会选择浮动利率报价,因为加点数值已经固定。不过,如果LPR处于上升周期,房贷利率也会随之走升,而若此前签署的是固定利率,则房贷成本不变。

选择浮动利率后,房贷怎么算?

如果选择转换为以LPR为定价基准,未来房贷利率怎么调整?加点数值怎么算?

举例来说,若某笔商业性个人住房贷款原合同期限为20年,剩余期限为8年,原合同约定的利率为5年期以上贷款基准利率上浮10%,现执行利率为 $4.9\% \times (1+10\%) = 5.39\%$ 。2019年12月发布的5年期以上LPR为4.8%。如果借贷双方确定在2020年3月30日转换定价基准,且重定价周期仍为1年,重定价日仍为每年1月1日,那么加点数值应为0.59个百分点($5.39\% - 4.8\%$)。2020年3月30日至12月31日,执行的利率水平仍是5.39%($4.8\% + 0.59\%$)。在此后的第一个重定价日,即2021年1月1日,按照重新约定的重定价规则,执行的利率将调整为2020年12月发布的5年期以上LPR+0.59%,此后每年以此类推。

若之前享受的是优惠利率呢?公告明确加点数值可为负值。假设此前房贷享受4.41%的优惠利率,加点数值应等于4.41%与2019年12月LPR4.8%的差值,即-0.39%($4.41\% - 4.8\%$)。今年转换时依然维持4.41%,此后不管LPR如何变动,实际住房利率为LPR-0.39%。即如果2020年12月5年期以上LPR降为4.7%,则从2021年1月起,房贷利率重定价为4.31%($4.7\% -$



资料图

0.39%)。

需要注意的是,根据公告,定价基准只能转换一次,转换之后不能再次转换。已处于最后一个重定价周期的存量浮动利率贷款可不转换。

3至8月间任意时点转换

国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为,实施存量浮动利率贷款定价基准转换,加快和扩大LPR在存量贷款中的应用,使LPR全面成为贷款定价的基准,有助于更好地发挥LPR在贷款定价中的关键作用,使贷款利率能更及时反映市场利率变化。

据了解,同一笔商业性个人住房贷款,在今年3月至8月之间任意时点转换,均根据2019年12月LPR和原执行的利率水平确定加点数值,加点数值不受转换时点的影响,

银行和客户可合理分散办理。转换工作自今年3月1日开始,原则上应于今年8月31日前完成。

如果对如何转换还是有疑问也不用担心。央行表示,自公告发布之日起,银行应尽快制定存量商业性个人住房贷款定价基准转换工作计划,包括系统配套、人员培训等,同时通过多种渠道包括官网和网点公告、短信、邮件、手机银行和电话通知等告知客户,在双方协商一致的前提下,尽可能以简便易行的方式变更原合同条款。

建设银行有关部门负责人表示,将按照“充分协商、保障客户权益、简便易行”的原则,做好转换计划制定、合同条款变更、系统配套改造等工作,按照公告要求的时间表稳妥推进。(据《人民日报》)