

存量贷款定价“换锚” 房贷利率会怎么变

影响不少人房贷的大事来了！继新发放房贷的定价基准平稳切换后，自2020年3月起，存量房贷也将“换锚”。这个“新锚”是啥样？存量房贷利率将咋变？转换前要做哪些准备？

选 LPR，还是选固定利率

房贷利率关系着千家万户的切身利益。新发放的商业性个人住房贷款利率已于2019年10月8日起正式“换锚”，以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。而在此之前，房贷利率定价的“锚”一直是基准利率，会根据基准利率“打折”或“上浮”。

中国人民银行日前发布公告，2020年3月1日至8月31日，将对存量浮动利率贷款的定价基准进行转换。这意味着，2019年10月8日之前的存量房贷利率也要“换锚”。不过，与新发放的房贷利率“换锚”有所不同，这次存量的定价基准转换出了一道选择题：借款人可与银

行协商确定转换为 LPR 或者是固定利率。

“固定利率好理解，那每月都在变化的 LPR 要咋定呢？我当时房贷利率是在基准利率上打九折，不知‘换锚’后会不会有影响？”还有120多万元房贷未还清的北京市民王先生有不少困惑。

根据公告，如果选择转换为 LPR 定价，存量房贷利率将采用 LPR 加点的形式。加点数值为原合同最近的执行利率与2019年12月LPR的差值，而且差值可为负值。

在交通银行金融研究中心高级研究员陈冀看来，王先生所享受的九折利率

基本不会受到影响。“加点可以为负，很大程度上确保了过去在基准利率基础上浮动定价的贷款，能享受到跟之前一样的优惠利率。”

陈冀分析，在当前 LPR 下行的背景下，若借款人将房贷切换为固定利率，在最近重定价周期内可能会承担略多的利息支出。

中国民生银行首席研究员温彬指出，在预期 LPR 下降的背景下，客户选择浮动利率报价会比较合适。但同时要注意，在通胀上行等因素影响下，LPR 也不排除会进入上升周期，浮动的房贷利率也可能随之上升。

选择浮动利率后，月供会怎么变

当上海市民朱珠收到“存量贷款将重新定价”的新闻推送后，一年前贷款买房的她立马研究了起来。“这次转换对原有房贷影响并不大。按照目前 LPR 走势，选择浮动利率说不定房贷利率还能降些。”

2019年12月20日第五次发布的 LPR 显示，与房贷利率挂钩的5年期以上 LPR 为4.8%，较同期限贷款基准利率低了10个基点。

那么，2020年存量房贷的月供会变化吗？央行有关负责人表示，为贯彻落实房地产市场调控要求，存量商业性个人

住房贷款在转换时点的利率水平应保持不变。

“也就是说，在2020年转换时，房贷利率水平和以前是一样的，没有变化。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，对2020年存量房贷的影响主要体现在利率计算上，利率本身会保持稳定，不会影响存量借款人的月供。

存量房贷的月供啥时变？专家表示，目前，大多数存量房贷的重定价周期为1年，重定价日一般为每年1月1日。据此，第一个重定价日应该是2021年1月

1日。届时，存量房贷的月供变化需要根据2020年12月发布的5年期以上 LPR 进行调整。

房贷利率享受九五折优惠的朱珠给记者算了一笔账：她现在执行4.655%的房贷利率，那么加点幅度应为4.655%-4.8%=-0.145%。在第一个重新定价日，执行的利率将调整为2020年12月发布的5年期以上 LPR-0.145%。

国盛宏观首席分析师熊园表示，2020年个人住房按揭贷款利率预计维持平稳，2021年才有可能迎来较大调整。

“换锚”在即，要准备些什么

根据公告，借款人可在2020年3月至8月之间任意时点转换，银行和客户可合理分散办理。不过，存量房贷定价基准转换工作并不轻松。

截至2019年三季度末，我国个人住房贷款余额为29.05万亿元，同比增长16.8%。温彬认为，个人住房贷款受众广、笔数多，“换锚”将对银行的合同、系统、报表、人员、风控等多方面形成影响，短期内银行内部管理面临考验。

“存量商业性个人住房贷款将遵循‘等幅转换’的原则，确保转换时点利率水

平保持不变，便于客户理解，也有利于银行推动利率转换工作。”招商银行总行资产负债管理部总经理彭家文介绍，招行的信贷系统改造、合同文本条款梳理、客户通知方案等都在有条不紊地进行中。

“从2019年10月起，新发放的房贷已参考 LPR 定价，这有利于减轻后续存量贷款定价基准转换的压力。”江苏银行一名工作人员告诉记者，在推进新发放贷款参考 LPR 定价中，各家银行积累了一定经验，为存量贷款定价基准转换工作打下了基础。

严跃进表示，银行网点应积极做好案例宣传和解读工作，通过多种渠道让借款人理解此次转换工作，确保利率调整信息及时准确全面传达至每一位客户。

国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼表示，借款人可主动与银行进行沟通，协商确定转换方式和具体条款。转换开始后，要注意办理房贷的银行官网、网点公告、短信通知等，尽可能以简便易行的方式变更原合同条款。

(据新华社电)