

# 存量贷款定价要“换锚”

## 为啥换、如何换？

12月28日，央行发布公告，为深化利率市场化改革，进一步推动贷款市场报价利率(LPR)运用，现就存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜做出明确规定。要求存量浮动利率贷款定价基准向LPR转换。转换工作自2020年3月1日开始，原则上应于2020年8月31日前完成。

自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成。也就是说，此前贷款合同是以基准利率+上浮(或下浮)的方式定价，现在则要转换为LPR+基点(或固定利率)的方式定价。



### 央行答疑

#### 存量浮动利率贷款定价基准为什么要转换？

存量浮动利率贷款，是指2020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，需要注意的是，此次改变不包括公积金个人住房贷款。自2020年1月1日起，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。

2019年8月17日，央行发布改革完善

贷款市场报价利率(LPR)形成机制公告。央行表示，目前接近90%的新发放贷款已经参考LPR定价，但存量浮动利率贷款仍基于贷款基准利率定价，不能及时反映市场利率变化，不利于保护借贷双方的权益。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。

#### 存量浮动利率贷款定价基准如何转换？

央行明确表示，首先借款人可与银行协商确定将定价基准转换为LPR，或转换为固定利率，借款人只有一次选择权，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。其次是转换工作自2020年3月1日开始，原则上应于2020年8月31日前完成。最后是转换后的贷款利率水平由双方协商确定，其中，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。

存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR，除商业性个人住房贷款外，加点数值由借贷双方协商确定。商业性个人住房贷款的加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月发布的相

应期限LPR的差值。从转换时点至此后的第一个重定价日(不含)，执行的利率水平应等于原合同最近的执行利率水平，即2019年12月相应期限LPR与该加点数值之和。之后，自第一个重定价日起，在每个利率重定价日，利率水平由最近一个月相应期限LPR与该加点数值重新计算确定。

金融机构与客户协商定价基准转换条款时，可重新约定重定价周期和重定价日，其中商业性个人住房贷款重新约定的重定价周期最短为一年。

如存量浮动利率贷款转换为固定利率，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。

#### 新的定价方式如何计算房贷？

定价基准转换为LPR的，LPR的期限品种依据原合同的借款期限确定，确定后在合同剩余期限内不再调整；加点数值为原合同最近的执行利率与2019年12月LPR的差值(可为负值)，在合同剩余期限内固定不变；转换时点利率水平保持不变；借贷双方可重新约定重定价周期和重定价日，重定价周期最短为一年。

同一笔商业性个人住房贷款，在2020年3—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。目前，大多数存量商业性个人住房贷款的重定价周期为1年且重定价日为每年1月1日。

以此为例，若某笔商业性个人住房贷款原合同期限20年，剩余期限为8年，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，那么加点幅度应为0.59个百分点( $5.39\%-4.8\%=0.59\%$ )。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。

也就是说换算方法变为差值固定，假如市民在第一个定价周期(大多数为1年)时，住房贷款执行新的利率并且和当前执行的利率相同，因此新的利率(LPR+基点)中基点的数值是当前利率和LPR的差值，基值一旦确定此后将不再更改。

银行方面，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。

### 专家答疑

#### 定价方式改变对购房者有何影响？

中原地产首席分析师张大伟表示，新政短期内对购房者影响不大；目前国内80%以上的城市维持在过去2年的最低利率，从房贷不炒看，针对首套房利率有所降低符合调控的方向，刚需购房者遇到优质房源，可以放心入手。

对市场来说，张大伟分析认为，首先，政策转变周期不会变，因为政策要求了，2020年的执行利率与2019年相同。也就是说，在2020年，执行房贷利率不会变化，只是从过去的锚点是基准，改变成为了LPR，计算后的结果与2019年12月一样。

其次，短期看，有利于存量贷款的购房者，相当于降息，因为LPR短期降低是趋势，特别是在2020年，降息是趋势。12月20日，利率没有变化，11月20日，5年期的LPR历史首次降低，如果把这视同基准利率，可以说(2015年10月24日起央行公布的银行贷款5年以上基准利率4.9%)这是4年来房贷基准利率的首次降息。

此外，降息周期已经打开。目前，LPR已经成为新发放贷款的定价基准。对于房地产市场来说，影响最大的政策是利率政策，而一年期LPR主要是企业贷款成本，5年期LPR基本代表了房贷利率的走势，5年期LPR的降低，代表了房贷利率的下调也将成为趋势。

本报记者 孙江钰

## 云南春晚传媒有限公司 2020年省内广告代理权公示

本次代理权于12月27日在春晚传媒1306号会议室进行了商务谈判，经谈判组与代理公司商谈及春晚传媒董事会决议，现将拟授予春晚传媒2020年金融及其衍生行业省内代理权的公司公示如下：

昆明诠艺广告艺术传播有限责任公司

公示时间：2019年12月28日——12月31日

对以上结果有任何异议者，请于公示期内致电我公司，电话：0871-64162941。

云南春晚传媒有限公司

2019年12月28日

春城晚报

开屏新闻App

理想生活 即刻开屏

