

3月1日起 房贷要“重新定价”

和你聊聊LPR那些事儿!

去年底,中国人民银行发布公告: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(加点可为负值),加点数值在合同剩余期限内固定不变;也可转换为固定利率。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。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成。

通俗地讲就是,从2020年3月1日开始至8月31日止,所有旧的房贷不再用基准利率进行参考,统一改为LPR。随着推行时间越来越接近,此政策究竟会影响谁?以后每月的房贷是升还是降?今天,让我们一起来聊聊LPR那些事。

1问

LPR究竟是什么

近期,“LPR”成了一个热门词。先是中国人民银行发布(2019)第15号公告,宣布改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,将银行贷款利率与新的LPR挂钩,银行LPR报价参考改为MLF(中期借贷便利)利率。然后,全国银行间同业拆借中心开始发布新的LPR,接着央行又发布公告,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。

那么,究竟什么才是LPR呢? LPR即贷款基础利率,是商业银行对其最优质客户执行的贷款利率,其他贷款利率可在此基础上加减点生成。贷款基础利率的集中报价和发布机制是在报价行自主报出本行贷款基础利率的基础上,指定发布人对报价进行加权平均计算,形成报价行的贷款基础利率报价平均利率并对外予以公布。

我国原有的LPR利率参考人民银行发布的贷款基准利率进行报价,市场化程度不高,未能及时反映市场利率变动情况。改革后的LPR在各报价行公开市场操作利率的基础上加点报价,市场化、灵活性特征将更加明显。通过改革完善LPR形成机制,可以运用市场的手段推动降低贷款实际利率的效果。LPR形成机制完善后,将对市场利率予以更多反映,同时银行也难以协同设定贷款利率的隐性下限,打破隐性下限可促使贷款利率更多的接受市场调控。

2问

哪些人会受到影响

此次政策针对的是存量浮动利率贷款,也就是指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(不包括公积金个人住房贷款)。通俗来说,就是2020年前购房、商业贷款参考贷款基准利率定价(非LPR)的人,需要注意这项新政。使用公积金贷款购房者不受影响。

3问

房贷将有哪些变化

利率调整之后,房贷会有什么变化?简单说,其实就是央行给房贷族出了一道选择题:“选固定利率还是LPR+加点”利率。

以前是用基准利率上浮或打折给贷款利息,现在是以LPR上浮或者下调利息,计算的“锚”不同了。对旧的贷款者而言有影响,但是很轻微,如果你比较忙或者不想费这个脑子,不必关心此事。只不过在3月1日至8月31日之间,银行可能会联系你,喊你调整原来的贷款合同。你可以选择直接把基准利率换成LPR,“折扣”不变;也可以借此机会锁定利率,稳在一个水平上直至把贷款还完。

至于选哪个,要根据实际情况。如果你此前贷款利息低的,比如说在基准利率上打折的,建议你选LPR。如果是最近两年贷款的,贷款利息比较高,需要在基准利率基础进行上浮的,则最好比较一下新的利息是否比旧的便宜。如果之前利息上浮多的,而现在比之前低不少的,那可以借此机会干脆锁定利息。不过这里有个和银行讨价还价的过程,需要自己把握。

4问

对以前的贷款影响大吗?

2013年办理房贷的时候,房贷基准利率是6.55%,上浮7%,也就是说当时的房贷实际执行利率是:6.55%×(1+7%)=7%。此后,经过贷款基准利率多次下调,最终在2015年的10月份降至4.9%,那时候你的房贷实际执行利率是:4.9%×(1+7%)=5.243%。

去年,5年期贷款基准利率是4.9%,贷款利率应该是4.9%×(1+10%)=5.39%。

2019年12月,新发布的5年以上LPR利率是4.8%,如果2020年在保持整体利率不变的情况下,需要加的固定利率为5.39%-4.8%=0.59%,这0.59%的利率就是以后固定的加点幅度。如果2021年5年期LPR利率降到4.6%,那么2021年实际贷款利率就是4.6%+0.59%=5.19%。

以前的房贷合同都是约定在央行基准利率上加点形成执行利率。目前基准利率已4年未调整,那么在8月20日前发放的房贷还会继续执行合同利率不变。如果以后要按LPR方式确定利率,就要与所有借款人重新补签合同,而在央行基准利率还继续存在的状况下,补签合同变更执行利率不太可能。

换成LPR的话,计算方式是,现在的贷款利率减去目前的LPR(现在的LPR是4.8%),这样得出一个固定值,将来的还贷利率就是LPR+固定值,不管将来的LPR如何变化,这个固定值是不会变的。

提醒

在此,需要提醒广大读者注意的是,固定利率与“LPR+加点”利率,贷款者只可以选择一次,选择之后不可再进行转换,对已贷款的购房者来说,将在3月1日~8月30日期间进行利率选择,并从2021年开始执行。

本报记者 阿芳

通知

亲爱的读者朋友:

感谢大家长期以来对“家天下号”旅游专列的厚爱与支持!

2020年一场突如其来的“新冠肺炎”让全国人民团结一致,众志成城,共同打好防疫攻坚战。家天下国旅集团积极响应国家的号召,坚决贯彻执行国家文化和旅游部的规定,主动担当,停掉了所有业务,努力做好文化和旅游系统疫情防控工作。

根据当前疫情防控工作需要,全国旅游行业复工时间待定,具体通知如下:

针对春节前预售的3月份西藏专列和其他线路产品,暂定推迟到6月份。我们将及时根据疫情防控的情况和国家相关政策的要求,再提前10天另行通知具体出行方案。

如有需要暂定退款的,须等家天下集团正式上班后,各子公司按照集团财务流程,申请退款!

再次感谢您的理解和支持!给您造成的不便,敬请谅解!

距离,只阻隔病毒,不阻隔服务。虽然,暂时一段时间之内,我们可能无法与您面对面交流,但我们诚挚的服务始终在线。待到花开时节,我们再携手走遍世界!

祝大家平安健康、万事如意!

家天下国旅集团云南分公司
2020年2月20日

