

利率市场化改革正在加速推进。12月28日，央行发布《中国人民银行公告[2019]第30号》(以下简称“《公告》”),进一步推动存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR。

《公告》指出，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(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。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。

专家认为，《公告》的实施，将更好地发挥LPR贷款市场报价利率在实际利率形成中的引导作用，推动社会融资成本下降。预计初次转换之后，存量贷款的利率执行水平将与转换之前保持基本不变。



中国银行国际金融研究所研究员范若滢分析称，自央行2019年8月实施LPR改革以来，经多次报价后，当前1年期和5年期LPR分别报4.15%和4.8%，分别较8月份下行16个和5个基点。但实体经济融资利率降幅有限，2019年三季度末，金融机构贷款加权平均利率为5.62%，仅比上年末下行了2个基点，其中一般贷款加权平均利率不降反升，2019年三季度末为5.96%，较上年末上行了5个基点。

范若滢指出，在LPR报价机制改革后，央行制定了相应的“358”考核要求(2019年9月末，全国性银行业金融机构新发放贷款中应用LPR做为定价基准的比例不少于30%；2019年12月末，上述比例不少于50%；2020年3月末，上述比例不少于80%)，但仅针对增量贷款，LPR作用发挥效果并不明显。本次则是针对存量贷款，预计

未来LPR对贷款定价的引导作用将明显增强，有利于更好地引导实体经济融资成本下行。

新网银行首席研究员、国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，预计初次转换之后，存量贷款的利率执行水平将与转换之前保持基本不变。这有助于推进转换工作顺利进行，也有助于保护借贷双方的利益。

“为更好地服务实体经济，货币政策保持稳健基调，加大逆周期调节力度，未来一段时间LPR仍有一定的下行空间。借款人与银行平等协商，采用LPR作为定价基准将可能是普遍的方式，这对借款人是相对有利的。”董希淼对中新经纬记者表示，通过这种市场化方式，有助于降低实体经济融资成本，更好地为稳增长、稳就业服务。即便借款人与银行协商转换为固定利率，现有的同期限LPR仍然可能是固定利率执行水平的重要参考。同时，这也体现了利率市场化原则，即利率定价相关事项由借贷双方协商确定。

存量浮动利率贷款如何改

不少人对存款贷款如何改还存在疑问，这就为您划重点。

一、可以协商

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。

二、实施时间

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。

三、利率水平

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。

四、房贷(指定价基准转换为LPR的)

(1)期限品种：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；(注：LPR有1年期和5年期以上两个品种，一般房贷均为5年期以上)

(2)加点数值：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；

(3)利率水平：转换时点利率水平保持不变；

(4)重定价周期：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；

(5)同一笔商业性个人住房贷款，在2020年3月-2020年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。

五、其他贷款

其他存量浮动利率贷款，包括但不限于企业贷款、个人消费贷款等，可由借贷双方按市场化原则协商确定具体转换条款，包括参考LPR的期限品种、加点数值、重定价周期、重定价日等，或转为固定利率。

存量房贷利率2021年真正变化

在银行贷款中，房贷占据了很大的份额。央行数据显示，2018年末，中国住户部门贷款余额47.9万亿元，住户部门贷款余额占存款类金融机构全部贷款余额的比例为35.1%，同比上升2.8个百分点。2018年末，个人住房贷款余额为25.8万亿元，占住户部门债务余额的比例为53.9%。

从当前情况看，银行5年期以上贷款基准利率为4.9%，2019年12月发布的5年期以上LPR为4.8%，那参照LPR定价后，是否意味着房贷利率下调，购房者的实际还款金额会减少呢？答案是暂时不会。

央行表示，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。央行为此举例称，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，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，那么加点幅度应为0.59个百分点($5.39\% - 4.8\% = 0.59\%$)。

也就是说，在上述案例中，房贷利率的定价锚点从基准贷款利率变为LPR后，加点方式从贷款基准利率上浮10%变为了LPR上浮0.59个百分点，当前实际贷款利率不

变。

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。诸葛找房副总裁苑承建对新经纬客户端表示，此次利率转换期为2020年3月1日至2020年8月31日，但实际执行时间是从2021年开始，也就是说，2020年客户实际执行的房贷还是按照2019年的房贷执行，按照当前的还款约定偿还。即使LPR在2020年下降，客户也只能从2021年开始享受利率下行的红利。

前述案例中，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。

由于LPR每月都会发布一次，那是否意味着房贷利率每月都要变化呢？易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此次政策给出了明确答复，即可以约定一直不变，也可以约定一年一次，但绝对不会出现每个月调整一次。

央行也给出两个选择，即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。苑承建认为，对于用户来说，固定利率长期确定，无法享受利率下行的红利，但同样也可以在利率上行时避免成本上升。

中原地产首席分析师张大伟称，降息周期的大门已经打开，一年期LPR主要针对企业贷款，5年期LPR基本代表了房贷利率的走势，实际房贷利率的下调将成为未来的趋势。

银行内部管理面临考验

虽然央行给商业银行预留了2个月多月的准备时间，不过不少银行从业人员表示，接下来银行的工作任务会比较重。