



对于数千万“房贷族”来说，一个重要的时刻来了。从3月1日起到8月31日，“房贷族”面临着重签贷款合同的大事儿。

为何需要重新签订贷款合同？因为利率定价基准要变了。

央行去年年底发公告要求，自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户协商，利率定价方式二选一：固定利率或者“LPR+加点(加点可为负值)”。

除了去年10月8日起已参考LPR定价的个人房贷，其他贷款人都需要重新签订合同。那么客户应该如何改、选哪种定价方式？

01部分银行开通手机、网银等多渠道办理

疫情来袭，但存量贷款定价基准转换的工作并未停止。央行副行长刘国强在2月27日的新闻发布会上表示，3月1日开始进行的存量贷款转换为LPR将继续按计划推进，预计会按期完成。

2月29日，建行、工行、中行、农行、交行、邮储银行均发布公告称，将于3月1日起启动存量浮动利率个人贷款定价基准转换为LPR的工作，并且可以通过手机银行线上办理。值得注意的是，疫情期间线下渠道暂未开放，开放时间待定。

与国有六大行不同，12家全国股份制银行中，截至发稿，综合各银行公告以及中新经纬记者采访到的个贷经理反馈，仅中信银行明确3月1日启动线上转换工作，恒丰银行、渤海银行、浙商银行虽表示3月1日启动但并未明确办理方式，其他多数银行启动时间有所延迟，后续将通过短信、电话等方式通知客户。

房贷折扣	此前房贷利率	2019年12月LPR	加点	2020年3月转换后
7折	3.430%	4.80%	-137个基点	LPR-1.37%
7.5折	3.675%	4.80%	-112.5个基点	LPR-1.125%
8折	3.920%	4.80%	-88个基点	LPR-0.88%
8.5折	4.165%	4.80%	-63.5个基点	LPR-0.635%
9折	4.410%	4.80%	-39个基点	LPR-0.39%
9.5折	4.655%	4.80%	-14.5个基点	LPR-0.145%
无折扣	4.900%	4.80%	10个基点	LPR+0.1%
1.05倍	5.145%	4.80%	34.5个基点	LPR+0.345%
1.1倍	5.390%	4.80%	59个基点	LPR+0.59%
1.15倍	5.635%	4.80%	83.5个基点	LPR+0.835%
1.2倍	5.880%	4.80%	108个基点	LPR+1.08%

基准利率与LPR转化对比表 来源：中新经纬 魏薇制表

需要注意的是，尽管LPR每月20日更新一次，但房贷利率并不会每月随之变化，而是在每年重新定价日进行调整。利率水平由最近一个月相应期限LPR与加点数值重新计算确定。

某股份制银行个贷经理介绍，如果客户的重定价日为每年1月1日，这意味着在转换之后2020年的贷款利率仍会维持之前的利率水平，即2020年的月供不变，而客户需要关注每年12月20日的LPR报价水平，以此来决定下一年月供。

03哪种利率定价方式更划算？

对于贷款人，选择哪种定价方式最关键的是判断未来LPR的走势。

融360大数据研究院分析认为，中长期来看，LPR大概率仍将继续下行，用户选择转换成LPR定价基准的方案比较有利，未来利息支出会有所减少。当然，相比LPR可能下降带来的利息支出减少，如果用户更重视利率稳定性和便捷性，也可以选择转换为固定利率。

“未来大概率会进入降息周期，LPR会逐渐下行，将房贷转换成LPR定价方式更划算。”上述个贷经理认为，转换成固定利率无法享受利率下行周期的红利。

不过，陈嘉宁提示说，作为利率市场化的产物，LPR的长期走势存在一定不确定性，一旦经济进入加息周期，不排除LPR可能会走高，进而加重房贷借款人的还贷负担。

他建议，对于剩余还款期限不长的借款人，或者利率变化不敏感的借款人，可以选择参考LPR定价，以享受中短期LPR下行带来的月供减少，即使长时间维度内LPR出现了上行，增加的月供对于借款人的生活影响不大。

栏目主编：张武 文字编辑：卢晓川 题图来源：东方IC 图片编辑：朱璆