



是否转换尊重贷款人自身意愿

房贷转换LPR,别纠结!

自3月份开始,我市多家银行陆续开展存量商业性个人住房贷款定价基准转换工作,不少市民也接收到了银行的通知信息或电话。根据《中国人民银行〔2019〕第30号公告》,个人商业住房贷款需办理LPR定价基准转换,原则上转换时间为2020年3

月1日至8月31日。

离8月31日只有十天的时间了,很多人疑虑主要源自转后还贷金额是否会变高。为此,我们特邀人民银行镇江市中心支行(以下简称镇江人行)相关负责人,给大家提供更为专业的解答。

是否转换 充分尊重贷款人自身意愿

“尊敬的客户,根据《中国人民银行〔2019〕第30号公告》,您在我行的个人贷款需办理LPR定价基准转换,原则上转换时间为2020年3月1日至8月31日。疫情期间为保障您健康,建议您在我行掌上银行自助办理。若存在共同借款人,须协商一致并分别申请后方可完成转

换。本次工作为人民银行要求,不会附加不合理条件。”一商业银行给房贷客户发的短信通知。两个月前,倪先生也收到了这条短消息。要不要转,他一直在犹豫。这成了很多人想问的问题。

据了解,今年3月份开始,各家银行通过官方网站、网点公

告、电话、短信、邮件和手机银行等渠道通知存量浮动利率贷款客户,适时办理相关手续。

“满足转换条件的贷款,是否转换,充分尊重贷款人自身意愿。”镇江人行相关负责人表示,3月—8月是集中转换期,这段时间各银行会集中人力、网点、系统等各种资源开展这项工作,服

务效率和质量会比较高,因此建议符合转换条件且愿意转换的贷款人都在这段时间进行转换。

据了解,目前镇江辖内法人机构个人房贷已实现应转尽转,各非法人机构正在全力推进。“市民可根据自身贷款合同情况自主选择。”上述相关负责人表示。

转换LPR 利率如何计算?

倪先生原先的个人商业住房贷款是贷款基准利率下浮10%。转换后,他又将执行怎样的房贷利率呢?

对此,镇江人行相关负责人表示,LPR的转换,仅仅是一种定价方式的转变。基准利率上浮/下浮的贷款者均可根据自身贷款合同情况进行选择。同时满足三个条件的存量浮动利率贷款需要转换:一是2020年1月1日前金融机构已发放,或已签订合同但未发放;二是参考贷款

基准利率定价;三是浮动利率。但是不包括公积金个人住房贷款和固定利率贷款。

另外,需要转换的市民有两个选择(固定利率或LPR浮动利率),且只能选一次,选完就不能改了。

如果转成固定利率,就按你现在的还款利率,直到把贷款还完,一直不变。

如果转成LPR浮动利率,那么就用LPR加减固定点差。转换之后,当年实际执行利率与

转换之前相同,以后年份的实际执行利率取决于今后贷款市场报价利率(LPR)的变化情况。

按上述规定,倪先生原有的房贷利率是基准利率下浮10%,当时基准利率为4.9%,下浮10%后的利率为4.41%。倪先生的房贷目前至2020年12月的实际执行利率会保持4.41%不变。而倪先生目前房贷利率与2019年12月20日5年期以上的LPR即4.8%相比要低39个BP(即0.39%),这个点差将在贷款剩余

期限内保持不变。如果倪先生和银行商定房贷的重定价周期仍为1年,重定价日为每年1月1日,那么2021年1月—12月,倪先生房贷的执行利率将变为2020年12月20日5年期以上LPR—0.39%,以后每年以此类推。

经过考虑,近日市民倪先生到银行网点申请办理LPR转换业务。他选择的是LPR浮动利率。不过他新的贷款利率将在明年起才会执行。

8月31日后仍不转换 房贷将执行何种利率?

有房贷的市民,有些贷款利率按照基准利率打折的,也有基准利率上浮的。收到了银行发的“存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR”的通知后,有些房贷利率为基准利率下浮30%的市民,他们担心转换后还款数额会增加。

LPR的转换,仅仅是一种定

价方式的转变。与基准利率相比,LPR的市场化程度更高,更能反映市场供求的变化情况。未来LPR的变化将主要取决于经济基本面、货币政策、市场利率等因素的影响,若未来市场利率整体下行,可能带动LPR下降,进而使贷款利率水平下降。对于普通购房者来说应该理性

看待房贷定价改革。

有些把握不准的市民,打算暂时先不转。那在8月31日前还未将房贷利率转换成LPR的市民,银行将执行何种贷款利率呢?

对于明确表示不愿意将房贷利率转换成LPR的市民,将继续按照原贷款合同规定利率施

行。

镇江人行相关人员表示,个人住房贷款参考LPR定价后,人民银行将坚决贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制,确保差别化住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率水平基本稳定。(宋娜)