

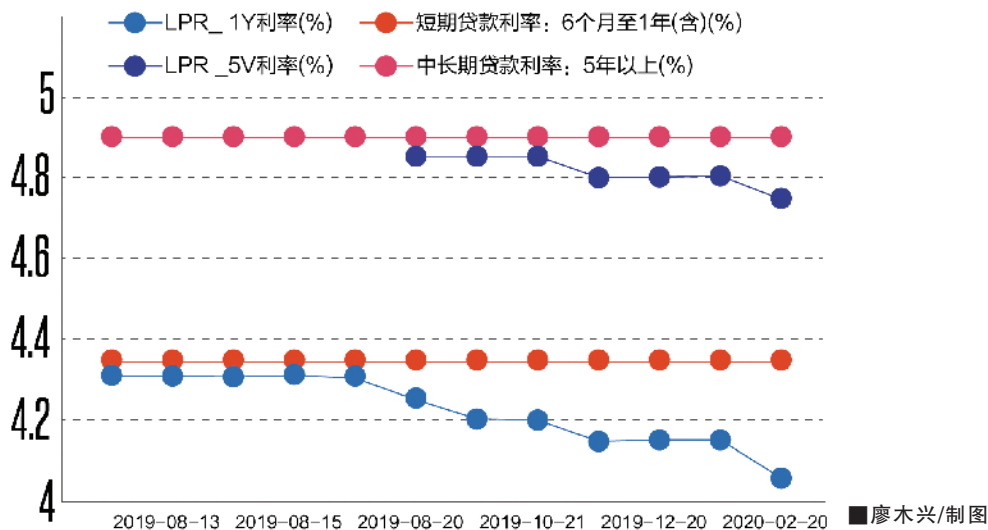
# 房贷利率正式“换锚”，该如何选？

多数专家认为，未来 LPR 大概率走低，选 LPR 为定价基准或更有利

房贷利率市场迎来重大调整。按照央行安排，从2020年3月1日起将推进存量浮动利率贷款的定价基准转换为 LPR。近期，各大银行发布存量浮动利率贷款定价基准转换为 LPR 的公告，这一公告牵动广大房贷一族的心。由于定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换，无数房贷族最关心的是——到底选择固定利率还是浮动利率更划算？

■新快报记者 许莉芸 实习生 劳子姗

2019年8月20日(首次报价)以来 LPR 走势



■廖木兴/制图

未来 LPR 大概率走低，选 LPR 为定价基准或更有利

此前，个人住房贷款的定价基准是贷款基准利率，即按基准利率上浮或者下浮多少，来确定个人住房贷款利率。“换锚”后，个人住房贷款的定价基准则根据2019年12月LPR报价和原执行的利率水平确定加减点数值形成。简单来说，可以理解为“基准利率×折扣或上浮”变为“LPR+点数”。

对广大房贷一族来说，只有一次的选择机会，到底该如何选择？

目前很多专家均认为，未来大概率将进入降息周期，LPR总体也将呈下降走势，则将房贷转换成以LPR为定价基准更有利。事实上，从2019年8月央行改革LPR形成机制至今，LPR已经出现三次下调。其中2019年8月20日，首次报价1

年期LPR为4.25%，5年期以上LPR为4.85%。到了今年2月20日LPR报价如期出现了再一次下调，1年期LPR下调10bp至4.05%，5年期LPR下调了5个bp至4.75%。

不少券商研报中也指出，在目前央行政策引导利率下行的大背景下，短期来看利率还将下行。从长期来看，随着未来居民信贷趋势下降，低利率时代将成为趋势。

如果选择挂钩LPR？会省下多少钱？新快报记者以300万元贷款、30年期为例计算，假设广州首套房贷基准上浮5%则利率为5.145%，那么每月月供则为16371元；如果按照LPR计算，关键是要确定“点数”。中国银行客服告诉新快报记者，在这个过程中，按照央行规定，

LPR取值是2019年12月份的数值为4.8%。因此，点数则为0.345个百分点（即5.145%—4.8%），意味着转换定价后可以减0.354个百分点。以后LPR继续调整，房贷利率则按照近期“LPR+0.345个百分点”的固定价差调整。那么，按照近期LPR4.75%来计算，则最终利率为5.095%，每月还贷16279元，与固定利率还款相比每月节省91元。

融360分析师李万赋表示，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。

## 多家银行发布利率转换公告 办理渠道线上为主

去年8月，央行宣布个人房贷利率调整新政。根据规定，从今年3月1日起，各家银行房贷利率“换锚”。据新快报记者了解，目前中国建设银行等五大行、交通银行、招商银行、平安银行和兴业银行均下发了房贷利率调整公告。个人房贷利率调整的办理时间基本都是从3月1日起到8月31日。由于疫情影响，目前各家银行以线上渠道如手机银行、网上银行、智能柜员机为主，线下渠道要看后续疫情防控情况开通。

根据央行规定，利率调整周期一般是一年一次，今年3月起各家银行陆续开启转换工作后，重新定价日往往为每年1月1日，所以存量房贷利率即使转换成LPR为定价基准，如果要享受LPR降息的优惠，也要等到明年1月1日。

但各家银行具体落地情况则不同。中国银行客服表示，由于需要升级到最新版本才能使用利率转换功能，苹果手机用户暂时无法通过手机APP申请房贷利率转换，正等待苹果APP商店审核，安卓系统使用最新版本软件即可完成房贷利率转换。新快报记者了解到，目前中国银行线下网点的智能柜员机中可以自助办理该业务，插入身份证，“刷脸”识别后，页面会弹出“符合利率转换条件的贷款”。

也有银行尚未行动。某股份制银行天河支行网点个贷经理对新快报记者表示，该行尚未公布具体房贷利率调整政策，要等总行通知后分行才能进一步落实。“看似简单的选A还是选B的选择题，但对银行来说，增加了一项额外的成本支出。”某股份制银行个贷业务负责人