房贷利率换锚LPR 为啥有人的月供还多了?

宁波银保监局解释,这种情况的确有可能 从2月份起,月供一定会比去年低

记者 徐文燕 通讯员 姚皓籍 吴列军

网友『阳光』的还款计划

核心提示

"我的月供比去年少了150多元呢!"市民张女士收到了一份"新年大礼"——1月3日,银行发来的房贷扣款提示短信显示,今年她的月供比去年明显少了。

1月1日起,部分存量个人房贷利率迎来重定价日,由于2020年5年期以上贷款市场报价利率(LPR)经历两次下调,选择以LPR定价的贷款人,月供将在2021年发生变化。

记者也查了下自己的房贷信息,银行短信提示,这个月的还款额的确比以往少了10多元。另一位同事,月供少了120多元。但也有人反映,重定价后,月供反而比原来多了80多元。这是为什么?

房贷月供普遍降低

2020年,房贷利率也正式与LPR挂钩,这意味着LPR的调整将关乎着房贷家庭月供的支出成本。

新发放的房贷2019年10月平稳切换为LPR定价后,存量房贷定价基准转换也在2020年3月至8月顺利启动,不论选择固定利率还是LPR定价,客户有一次选择权。对于未自主转换的存量房贷,工行、农行、中行、建行等多家银行在8月底前进行了批量转换,统一转换为LPR定价。2020年12月31日前,贷款人还拥有一次"反悔"的机会,可通过手机银行自主转回,或与金融机构协商决定是转为LPR还是延续固定利率。

为什么部分贷款人新一年月供有所下调?2020年5年期以上LPR经历两次下调,已降至4.65%,较2019年末累计下调了15个基点(0.15%)。这意味着,在2021年1月1日重定价日时,部分购房者可享受这15个基点下调所带来的月供减少。

经测算,不论原来房贷利率是基准利率上浮10%,还是打九折,假设贷款100万元、30年等额本息还款,约定每年1月1日为重定价日的购房者,自2021年1月1日起将减少八九十元的月供。

LPR利率一览

日期	1年期LPR利率	5年期LPR利率
2021年1月	3.85%	4.65%
2020年12月	3.85%	4.65%
2020年11月	3.85%	4.65%
2020年10月	3.85%	4.65%
2020年9月	3.85%	4.65%
2020年8月	3.85%	4.65%
2020年7月	3.85%	4.65%
2020年6月	3.85%	4.65%
2020年5月	3.85%	4.65%
2020年4月	3.85%	4.65%
2020年3月	4.05%	4.75%
2020年2月	4.05%	4.75%
2020年1月	4.15%	4.80%

部分客户首月月供会微涨

但是,记者了解到,也有不少选择按固定日(每年1月1日)调整个人住房按揭贷款LPR利率定价的客户陆续收到辖内银行的还款提醒,显示还款金额较去年12月不降反增。

网友"阳光"发帖说:2019年中开始还款,利率5.635%,每月还款金额为4725.56。2021年1月开始转成LPR浮动利率5.485%,虽然利率下降了,但是她2021年1月份的总还款金额上升为4813.34,比此前多了近88元。

对此,很多市民会产生这样的疑问,明明调整后的房贷利率较之前降低了15个基点,为何2021年1月的"月供"不仅没有降低反而比去年增加了呢?

宁波银保监局分析,这主要有两方面原因。

一是计息天数增加。在利率不变的情况下,大部分银行是按30天计算利息,而利率调整后,银行实际以1月1日为分界点按实际天数分段计息。例如,假设还款日为每月的20日,1月利息=本金×原利率×11(2020年12月21日至12月31日的天数)+本金×新利率×20(2021年1月1日至1月20日的天数),由此可见1月的计息天数变成了31天,较之前多了1天的利息。

二是归还本金增加。采用等额本息还款的客户,银行会根据贷款的剩余本金、剩余期限、执行利率重新计算"月供",因执行利率下降,整体利息减少,导致本金归还速率加快,1月归还的本金较去年12月增幅加大。

不过,从2021年2月起至12月,房贷月供会较去年有所下降。

的确,从网友"阳光"发布的还款计划截图中可以看出,其2021首月还款确实比之前增加了近88元,但是这其中,还款本金增加了70块,利息增加了18块。从而2021年2月开始,还款金额就下降到4650.92元,与2020年相比,还款金额下降了近75元。

因此,选择固定日调整的市民可以放心了,选择LPR,不吃亏。

责任编辑 曾嘉 美编 徐哨 校对 诸辰