

央行：明年3月1日起老房贷利率接轨LPR

老房贷利率如何接轨LPR，央行终于给出了明确说法！

转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。昨日上午，中国人民银行发布公告，对存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜进行了说明。

明年3月1日起，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。

转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平

根据公告，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。定价基准只能转换一次，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。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。

记者昨日联系了多家甬上商业银行，得到的答

复是已看到央行的公告，还未收到总行的进一步通知。“明年3月份开始，之前总行应该会把基础工作做好再通知我们具体地实施。是不是老房贷要全部重签合同等具体的操作，还是要等总行通知来了才会进一步明确。”一家国有银行的房贷部门负责人这样告诉记者。目前可以明确的是，转换前后利率水平基本持平，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，但只有一次选择权，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。

以前拿到折扣利率的房贷族不必担心转换会“加息”

市民李女士2017年初申请的房贷较基准利率打了八三折，之后房贷利率几次上调，再也没有出现过折扣利率。28日她看到公告的消息后，马上去问银行的朋友，她这种情况，利率定价基准转换之后会不会出现利率上升。银行的朋友给她算了一下， $4.9\% \times 0.83 = 4.067\%$ 。12月20日公布的LPR5年以上报价为4.8%， $4.8\% - 4.067\% = 0.733\%$ 。按照央行目前的说法，“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”，那么转换时她的房贷利率很可能是LPR下浮70多个点。

自从LPR出来后，一直是往上加点的，难道还能往下加点？记者查阅《中国人民银行有关负责人就存量浮动利率贷款定价基准转换答记者问》，发

现是可以的。

根据央行方面的解释，定价基准转换为LPR的，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；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；转换时点利率水平保持不变；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。

绝大多数存量房贷的约定期是5年以上，12月的LPR5年以上的报价是4.8%。根据央行定的游戏规则，老房贷族们也可以先自行推算一下自己转换时是上浮还是下浮，幅度约是多少。

根据2019年12月LPR和原执行的利率水平确定加点数值

对于之前申请到上浮成数较大的房贷利率的市民来说，这个消息也算个安慰。市民应女士2018年中期申请到的房贷利率较基准利率上浮20%。她一直在关注LPR的动向。“虽然根据规定，转换时点的利率水平会保持不变，我转换以后也是房贷利率中算高的那一拨，但是跟LPR接轨后，至少LPR报价下调了，我的实际利率也会下调。”

根据央行的规定，同一笔商业性个人住房贷款，在2020年3-8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。

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。以此为

例，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($5.39\% - 4.8\% = 0.59\%$)。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。

转换后利率 可以选浮动也可以固定

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，除了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)，也可转换为固定利率。

如存量浮动利率贷款转换为固定利率，转换后的利率水平由借贷双方协商确定，其中商业性个人住房贷款转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。

简言之，3月份起，你的老房贷利率进行换锚时，可以约定继续浮动利率，也可以约定固定利率。转换前后的利率水平会基本一致或非常接近。对于浮动利率来说，在下一个定价周期到来的时候，会随着最近一期的LPR变化而再次出现变化，而选了固定利率的，剩下的还款期限内都将执行这个固定利率了。

选浮动还是选固定，未三个月内老房贷族们可以仔细考虑一下。转换时借款人只有一次选择权，转换之后不能再次转换。如果觉得之前自己折扣以后利率很划算，且未来LPR走势上下难料，那么可以选个固定利率。如果觉得还贷期限内LPR下行的概念大，那么选浮动利率。

“我2016年申请房贷的时候利率打了八五折。现在看看还是优惠的。不过我想我应该会选择浮动利率。我觉得未来几年LPR下行的概率比较大。”朱先生昨日看了消息后，翻了翻自己的老房贷合同说。

公积金贷款不受影响

根据公告内容，定价基准即将转换的存量浮动利率贷款，是指2020年1月1日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款(不包括公积金个人住房贷款)。自2020年1月1日起，各金融机构不得签订参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同。

此外，除商业性个人住房贷款的其他存量浮动利率贷款，如企业贷款、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。 记者 周静

分类广告 全年无休 全天候办理
 利登热线 **56118880**
 办理地址：海曙区碶闸街58号(都市仁和中心)20楼2011室

招聘启事
 因公司发展需要，宁波大榭工程建设有限公司向社会公开招聘以下人员：**造价内业管理岗位1名**，要求全日制本科及以上学历，年龄35周岁(1984年12月12日之后出生)以下；工程造价及其相关专业优先。**综合文书岗位1名**，要求全日制本科及以上学历，年龄35周岁(1984年12月12日之后出生)以下；汉语言文学、法律等相关专业；有较强的文字写作功底者优先。
报名办法：请在2020年1月1日中午11:00前，将个人简历(应聘者本人签名)及相关证件的电子格式打包发送简历投递邮箱549322827@qq.com，文件名统一为“应聘岗位名称+应聘者姓名”。
联系人：戴先生 **联系电话**：0574-89283427

招聘启事
 因公司发展需要，宁波大榭工程建设有限公司向社会公开招聘**造价编审岗位1名**，要求全日制本科及以上学历；年龄35周岁(1984年12月12日之后出生)以下，高级职称可放宽至40周岁(1979年12月12日之后出生)；中级以上职称，具备二级建造师(造价员)及以上证书，工程造价及其相关专业优先；熟练掌握市政和安装专业造价的相关知识，对招投标工作有所涉猎。
报名办法：请在2020年1月1日中午11:00前，将个人简历(应聘者本人签名)及相关证件的电子格式打包发送简历投递邮箱549322827@qq.com，文件名统一为“应聘岗位名称+应聘者姓名”。
联系人：戴先生 **联系电话**：0574-89283427

职场招聘
 ●招聘有中医医师资格证和执业证的，3年以上行医的，不限性别籍贯13805858010王老师
 ●求购或入股宁波地区医疗门诊部，叶医生13353371008微信

出租转让
厂房、办公室、商铺出租
 云林东路957号一层厂房1453㎡ 钢棚110㎡；马园路169号6楼办公室412㎡；镇明路36号29楼办公室1100㎡；丽园南路2号地铁口旺铺十三间13081901628
 ●因原店主另有发展，整体转让：镇海风景九园内1楼火锅店130平，2楼足浴店130平。装饰设备设施齐全完好18868678093陈

法律服务
 ●离婚、房产、经济纠纷 87295238
 ●合同纠纷、法律顾问 56281878

旧货回收
 ●收家具床一切旧货18358415826
 ●高价收一切旧货13586580881严

搬家搬厂
 ●千喜搬家搬厂特优87778900
 ●快捷专业搬家搬钢琴87907772

厂房出租
 位于宁波市江北区洪塘工业A区厂房出租：1、一楼厂房3200㎡，层高5米；2、单层配5吨行车2500㎡，层高7米；3、单层配5吨行车4500㎡，层高7米。用电量充足，价格面谈。
联系人：虞先生
电话：13705749188

银行股份转让
 本人持有鄞州银行股份转让，20万股及股权证一并转让。
有意者可面谈
18667857597 林

好太太集成吊顶®、好太太新能源®、有家有爱好太太®、家具金属附件、五金器具、保险柜、金属锁金属建筑材料、铝扣板、金属衣服挂钩、系列产品促销时间2019年12月27日到2020年2月26日
 地点：宁波市鄞州区姜山镇朝阳路37号二楼样品室。
电话：13566561818
 好太太控股有限公司

宁波市龙一公墓
 墓园是民政部门批准的正规公墓，位于宁波市殡仪馆旁，款式齐全、价格亲民，最低价一万(约2-3㎡墓穴)。
交通：公交789、788石龙线下车步行250米，一号线东环南路2公里。免费来回接送(清明时间没有交通管制)。
联系电话：88331861、13065698269、13008902047

禾沐之家感恩大回馈活动
禾沐之家年终钜惠活动开始啦
 即日起，凡购买灵芝孢子粉一箱，赠送同等价值的孢子粉一箱。
咨询电话：13586910033、87756671
活动时间：2019年12月20日至2020年1月16日截止。
公司地址：宁波市高新区河清北路1156号博浪大厦17楼1701

北仑福寿墓园
 福寿墓园地处通途路旁小港街道江家山村，是民政部门公认的一家园林式公墓，七一七抗日将士陵园也安于此。园内有山有水，胜如公园。长期有2-3万元低价墓让利惠民，是人生叶落归根的理想之选。
公交：宁波乘788路、789路堰山站下车转701路新凉亭站直达墓园；镇海乘397路孔墅岭下；北仑乘768路孔墅岭下。
每天有专车接送(需提前预约) 联系电话：86226769、13906690756、13958217139