

存量浮动利率定价基准转换今年3月启动 房贷利率变化 你该怎么办?

老房贷也要挂钩LPR(贷款市场报价利率)了。央行去年底发布公告,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或固定利率房贷。老房贷如何转换定价基准?

近日,记者针对市民对“存量浮动利率贷款定价基准转换”的疑问,采访相关部门做以下解答。

转不转?



专业专注

金融

周刊

11

2020年1月23日
星期四

18982866999

主编:沈雯
编辑:胡健

A 什么贷款可以转换?

“听说在银行贷款要采用LPR利率了,不知道房贷会不会降?”昨日,一些贷款市民都在谈论类似话题。

央行指出,存量浮动利率贷款要同时满足几个要素:一是2020年1月1日前已经发放,或者已签订合同但未发放;二是参考的是贷款基准利率;三是浮动利率。但不包括公积金个人住房贷款,利率水平不变的固定利率贷款等也不用转换。

如果房贷是商贷和公积金的混合贷,这个算不算呢?我市银行工作人员表示,如果是混合贷的话,这次只转商贷的部分,公积金贷款的部分仍然按原合同执行。

B 个人房贷定价基准怎么转换?

市民的房贷可以转为LPR,也可以转为固定利率。如果选择转换为LPR,LPR的市场化程度更高,未来个人贷款利率会随着市场利率变化。

如果把定价基准转换成LPR,个人贷款利率定价方式就会变成相应期限LPR加上一个固定的点差。如果房贷是贷款基准利率打9折的,能不能直接转换成5年期以上LPR打9折呢?我市银行工作人员表示,不能,转换成LPR之后,定价方式将改为加减点,而不再采用上下浮动的方式。而且,与之前浮动倍数类似的是,加减点的点差一旦确定就保持不变了。

C 怎么确定加点点差?

定价方式都变了,那市民怎么知道自己转完是不是亏了?

央行指出,房贷合同利率在转换时点是保持不变的。比如,市民的利率是打9折,现在执行的利率水平就是 $4.9\% \times 0.9 = 4.41\%$ 。转换时点应该按照这个执行利率水平与2019年12月5年期以上LPR的差值,也就是 $(4.41\% - 4.8\%)$ 来确定加点点差,所以市民房贷的点差就是减39个基点,这个点差在合同剩余期限内是固定不变的。根据这个计算,贷款利率在转换后到下一个重定价日之前,还是保持 4.41% ($4.8\% - 0.39\%$)不变。

那以后呢?到了转换后的第一个重定价日,就会根据当时最新的5年期以上LPR减39个基点,计算确定下一个重定价周期的执行利率。再往后都以此类推。如果转完之后,2020年LPR下降了,2021年市民就可以减少利息支出了。

D 个人房贷的重定价周期怎么确定?

市民以前的房贷是每年1月1日重新定价,但LPR是每月发布的,如果市民想及时享受LPR下降的红利,能不能改成每月1日重新定价呢?央行指出,转换时可以重新约定重定价周期和重定价日,但商业性个人住房贷款重新约定后的重定价周期最短为一年,也可以改为2年、3年甚至更长,但不能每月重新定价。 □本报记者 蒋金洪

农行员工自导自演联欢晚会庆新春

本报讯 在春节来临之际的1月17日下午,农行四川达州分行以“齐携手、共奋进、创辉煌”为主题,成功举办了新春联欢会。来自该行系统8个单位近100名员工自编自导自演的13个精彩文艺节目,让现场的400余名观众,享受到了文化大餐。

据了解,为激励员工创作出更多励志的文艺作品,宣传农行企业文化,该行组织评委现场打分,对参加演出的节目进行了评奖,宣汉支行具有浓郁“春天行动”元素的小品《相亲(二)》获得了一等奖,市分行资深专员王建军演唱的《中国新时代》、万源支行员工表演的小品《女书记扶贫》等2个节目获得了二等奖,达川支行员工表演的《爵士舞 I AM THE BEST》、开江支行员工伍思卓表演的古筝《玉碎江南》、通川支行员工表演的舞蹈《鸿雁》等3个节目获得了三等奖,市分行机关员工表演的舞蹈《护花使者》、渠县支行的歌曲《康美之恋》等6个节目获得优秀奖。

(郑年孝 唐川 本报记者 蒋金洪)



大力实施“一干多支”发展战略 打造川渝陕结合部一流商业银行 达州银行多家支行竞相开业喜迎新春



一元复始,万象更新。进入2020年1月,达州银行多家支行经过近半年的筹备,相继开业,且各具特色。达州银行此次开业的支行秉持“达州银行,在您身边”的品牌理念,深耕区域,将服务触手深入社区、乡镇,致力于为区域客户和返乡群众提供更加优质的金融服务。

1月2日,达州银行达川区支行首家乡镇网点河市镇支行正式开业,也是达州银行在达川区设立的第一家乡镇支行。河市镇支行的顺利开业,为城乡居民提供了更加丰富、更具吸引力的金融服务,为助推乡村振兴,进一步提升达州银行品牌形象和影响力增添了一份力量。

河市镇支行开业当天,其中一位前来办理业务的王奶奶还激动地说:“你们达州银行终于在我们这里开业了,以后我们存多利宝就不用再跑到城里去了,真是为我们这些老人家提供了很多方便呀。”交流过程中,老百姓们对达州银行入驻河市镇纷纷表示支持。

1月6日,达州银行南充支行正式开业。该支行是达州银行继巴中、广元之后设立的第三家异地分支机构,也是落实省委十一届三次全会关于大力实施“一干多支”发展战略,服务川东北经济区发展的重要举措。目前,达州银行已形成辐射达州、巴中、广元和南充等川东

北经济带的金融服务格局,“川渝陕结合部一流商业银行”的战略拼图进一步得到补充。

南充市人民政府副市长陈有波对达州银行南充支行正式开业表示热烈祝贺,向达州银行在南充设立分支机构表示感谢和赞赏,对达州银行敏锐的市场眼光和把握机遇的卓越能力给予了肯定。

1月7日,达州银行亭子镇支行举行隆重的开业仪式。开业当日,亭子镇副镇长张鑫发表了致辞。他表示,达州银行亭子镇支行的开业将为亭子镇百姓带来更专业、更优质的金融服务,以及更便利的金融生活,同时也为亭子镇经济的发展提供更好的助力。

今年多家网点的陆续开业对于达州银行来说,更是正式开启全年稳健发展的一个良好的开端。达州银行相关负责人表示,努力将“川渝陕结合部一流商业银行”的宏伟蓝图描绘得更加出彩,更加辉煌。

□郑珊珊 本报记者 沈雯