

央行给房贷族出了选择题—— 机会仅一次，影响月供变化

房贷族们注意了，央行28日发布了一项重磅政策，事关你以后每月要还的房子月供的变化。

每月房贷是升是降？

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。

说到这里，可能很多人会问，能不能解释一下这是什么意思？会影响谁？以后每月房贷到底是升是降？

此次政策是针对存量浮动利率贷款，也就是指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)。

通俗来说，就是2020年前购房、商业贷款参考贷款基准利率定价(非LPR)的人，需要注意这项新政。使用公积金贷款购房者不受影响。

简而言之，央行其实给房贷族出了一道选择题——选固定利率还是“LPR+加点”利率？

选择一，选择固定利率。按照规定，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。也就是说，选择固定利率后，就是维持当前利率水平不变，不受LPR利率变化影响。

选择二，选择“LPR+加点”利率。LPR是贷款市场报价利率，是央行今年新推出的机制，LPR每月公布一次，可升可降。也就是说，选择“LPR+加点”利率，你以后的房贷利率也是可升可降的，月供也是可能变多或变少的。

更重要的是，借款人只有一次选择权，转换之后不能再次转换。于是关键的问题来了。

到底选哪个划算呢？

诸葛找房副总裁苑承建表示，对于用户来说，固定利率长期确定，但无法享受利率下行的红利，但同样也可以在利率上行时避免成本上升。而LPR为定价基准加点的方式对用户来说是随行就市，可以享受利率下行带来的还款金额降低，但同样在利率上行时还款金额也要随之增加。

“就当前利率市场环境来说，LPR大概率还要下行，选择LPR为定价基准加点的方案可能是更加稳妥且主流的方案。”苑承建说。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组长邹琳华说，现在改为锚定LPR，而LPR从长期看有走低趋势，所以存量房贷利率也

开启了长期下调的通道，有利于降低住房负担，还贷压力有望减轻。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说，此次调整主要是调整利率计算方式，即从“央行基准利率×(1+浮动比例)”调整为(LPR基础利率+基点)。后续利率有下调的空间，按揭贷款者不必担心类似月供增加的负担，也不必提前还贷。

加点如何确定？

按照规定，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。

举个例子，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%×(1+10%)=5.39%。2019年12月发布的5年

期以上LPR为4.8%。

如果你选择固定利率，那么以后你的房贷利率会是5.39%。

如果你选择“LPR+加点”利率，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%)。也就是2020年月供水平其实不变。

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。如果2020年12月发布的5年期以上LPR下降了，那么你的月供也会减少。

按照要求，转换工作自2020年3月1日开始，原则上应于2020年8月31日前完成。

央行要求，自公告发布之日起，银行应尽快制定存量商业性个人住房贷款定价基准转换工作计划，包括系统配套、人员培训等，同时通过多种渠道(包括官网和网点公告、短信、邮件、手机银行和电话通知等)告知客户，在双方协商一致的前提下，尽可能以简便易行的方式变更原合同条款。

影响从2021年开始

按照要求，为贯彻落实房地产市场调控要求，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。

严跃进表示，2020年第一次调

整的时候，实际算出来的利率是不会变的，购房者不必担心月供额的变动。

苑承建表示，转换时间是从2020年3月1日至8月31日，但实际的执行时间是从2021年开始，也就是

说，2020年用户实际执行的房贷还是按照2019年的房贷执行，按照当前的还款约定偿还。即使LPR在2020年下降，用户也只能从2021年开始享受利率下行的红利。(中新)

一体化产业协同 长三角智能制造“加速跑”

在近日举办的长江流域(长三角)智能制造与机器人产业发展论坛暨项目对接活动上，200多名来自长三角和长江经济带沿线城市的代表达成多项合作成果。合作创新、协同发展让长三角地区的智能制造产业呈现“加速跑”状态。

“目前长三角、珠三角是中国机器人产业发展的代表区域。”哈工大机器人重点实验室副主任、苏州大学机电学院院长孙立宁表示，以长三角地区为例，初步统计显示，上海、江苏、浙江、安徽三省一市的工业机器人企业数量占

据全国的半壁江山。

政策引导之下，长三角地区正通过各种平台，积极探索建立服务长江经济带和长三角一体化的产业协同机制，促进区域经济高质量发展。例如，已经成立的长江流域园区合作联盟与长江流域智能制造与机器人产业联盟，辐射长江流域100多家园区，和数千家智能制造、机器人、人工智能产业链企业。

大院大所很多、产业链完善、市场和需求广阔……对接活动上，长三角地区发展智能制造的优势被不断提及。潜在优势如何落地

生根并枝繁叶茂？不少业内人士认为，长三角地区在发展智能制造方面，应加强顶层设计与战略指引，推动行业标准制定、支持共性技术研发、重视中小企业发展、完善人才保障体系。

长江流域智能制造与机器人产业联盟秘书长周明玉表示，未来联盟将与长三角各大平台加强合作，服务上海科创中心建设、上海自贸区临港新片区发展，聚焦智能制造、机器人、人工智能等领域，推动高新技术产业跨区域协同发展。(据新华社)

无锡日报报业集团主办

国内统一刊号:CN32-0092

邮发代号:27-92

江南晚报

Jiang Nan Wan Bao

晚报新媒体矩阵



江南晚报官方微信



江南晚报官方网站



江南晚报官方微博



江南晚报头条号



抖音号



壹搭无锡



升学团子



江南易购

版权声明

本报刊载的所有内容(包括但不限于文字、图片、绘图表格、版面设计),未经本报授权和许可,任何单位和个人不得转载、摘编或以其他任何形式使用。违反上述声明者,本报将依法追究其相关法律责任。

版权合作

如需使用本报自有版权作品,须与本报协商合作并事先取得书面授权和许可。法务及版权合作:

联系电话 0510-81853620
0510-81853671

联系我们

爆料热线
88300000

发行热线
85057666、81853835
广告热线
88300000(白天)
13771189893(遗失启事)

新闻投稿
jnwzbzb@163.com
图片投稿
wxjnwbtb@163.com
副刊投稿
wbfkb2017@126.com

地址:太湖新城金融二街1号
邮编:214125

无锡地区零售价1.5元



6 942431 300011

值班编委
苏吉华
封面责编
薛亮
封面版式
陈亮
封面校对
榛叶