



热点

央行发布存量浮动利率贷款定价基准转换计算说明

手把手教你房贷利率新算法

存量浮动利率贷款定价基准转换已于3月1日如期启动,但一些人对转换后贷款利率如何计算,还不是很清楚。为便于理解,央行4日发布了存量浮动利率贷款定价基准转换计算说明,以商业性个人住房贷款的转换为例,说明转换时加减点数以及转换后实际利率水平的计算方法。

加减点数怎么算?

根据中国人民银行(2019)第30号公告,房贷的定价基准转换为LPR后,加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月LPR的差值(可为负值)。过去浮动利率贷款一般是贷款基准利率浮动一定的比例确定,那么对应不同浮动比例下的利率,转换后的加减点分别是多少呢?

举例来说,比如借款人小王,买房时享受了贷款基准利率打九折(下浮10%)的优惠,贷款日是2015年8月1日,期限是20年。

如果小王选择将这笔房贷的定价基准转换为LPR,现在5年期贷款基准利率是4.9%,转换前

$$\begin{array}{ccc} \text{加减点数} & = & \text{房贷执行利率} - \text{LPR} \\ \downarrow & & \downarrow \\ -0.39\%, \text{以后再也不用变了} & & \begin{array}{l} \text{转换前的房贷利率,} \\ 4.9\% \times (1-10\%) = 4.41\% \end{array} \\ & & \downarrow \\ & & \text{使用2019年12月的5年期} \\ & & \text{以上LPR,也就是4.8\%} \end{array}$$

的实际执行利率就是 $4.9\% \times (1-10\%) = 4.41\%$ 。2019年12月发布的5年期以上LPR为4.8%。根据转换时点利率保持不变的原则,小王这笔房贷的加减点数就是 $-0.39\% = 4.41\% - 4.8\%$,即减39个基点。

此后,直至这笔房贷偿还完毕为止,这个加减点数都保持不变,房贷利率将随着5年期以上LPR的变动而变化。

转换后每个月按什么利率还?选择不同的转换时点有什么影响?

首先,要理解三个概念:
转换时间:将个人房贷的定价基准转换为LPR的时间(在2020年3月1日至8月31日之间)。转换时,您和银行需要协

商确定:一是加减点数,具体计算方法见第一部分;二是重定价日和重定价周期。

重定价日:是指重新按照最新的定价基准(转换前为贷款基准利率,转换后为LPR)计算贷款执行利率的时间。一般为每年1月1日,或者每年与贷款发放日对应的日期。

重定价周期:重新确定执行利率的周期。若房贷利率一年一变,那么重定价周期就是一年。

定价基准转换为LPR后,利率在第一个重定价日前不会发生变化,从第一个重定价日开始才可能随当时的LPR而变化。重定价日和重定价周期可执行原合同约定,也可由借贷双方重新约定,房贷重新约定的重定价周期最短为一年。

若重定价日为每年的1月1日,那么在2020年3月至8月的任意时点转换,2020年的利率均与原合同利率保持一致,2021年1月1日起将以2020年12月的LPR为基准加减点确定当年的利率,此后年份以此类推。若重定价日为每年贷款发放的对应日,那么根据大部分银行的转换公告,在重定价日之前转换的,2020年重定价日即可参考最新发布的LPR确定利率;在重定价日之后转换的,则需等到2021年重定价日才可参考最新发布LPR确定利率。

接续上例,假设2020年3月~2021年7月的5年期以上LPR为4.75%(实际情况很可能会有所变化,具体取决于当时的

LPR报价):

(1)如果小王的房贷重定价日为每年1月1日,2020年3月至8月转换没有任何区别,2021年1月1日之前,他的执行利率均为 $4.8\% - 0.39\% = 4.41\%$,即2019年12月的5年期以上LPR(4.8%)加固定点差(-0.39%);2021年1月1日之后,则变为 $4.75\% - 0.39\% = 4.36\%$,这里的4.75%是2020年12月的5年期以上LPR;此后年份以此类推。

(2)如果重定价日为贷款发放日(即每年8月1日),若小王在2020年7月31日前转换,转换后到7月31日,这笔房贷的执行利率为4.41%;2020年8月1日之后为 $4.75\% - 0.39\% = 4.36\%$,这里的4.75%是2020年7月的5年期以上LPR;此后年份以此类推。

若小王在2020年8月1日后转换,则这笔房贷的执行利率在2021年7月31日之前都会保持4.41%不变;2021年8月1日才开始执行 $4.75\% - 0.39\% = 4.36\%$ 的利率,这里的4.75%是指2021年7月的5年期以上LPR;此后年份以此类推。

据中国人民银行微信公众号



金融“四无忧”系列报道

为全力支持疫情防控和复工复产,浙江银保监局紧紧围绕重要防疫物资生产、生活物资生产、复工复产等金融需求,出台了系列金融政策,努力让广大企业和居民实现“四个不用担忧”。本版即日起推出金融“四无忧”系列报道,聚焦疫情防控期间我省金融服务保障工作。

——编者

存量贷款到期续贷不用担忧

通讯员梅琳报道 “农行把我们的困难想在前面,用最优的方案,最快的速度为我们解决了资金难题。”近日,受疫情影响,遇到复工复产困扰多日的浙江屹华有限公司负责人终于眉头舒展开来。

浙江屹华有限公司位于温州市平阳县滨海产业新区,专注生产洗衣机等民生电器配件,拥有区域最大的配件生产线。

受疫情影响,企业从春节起一直停工,产品销量也大幅减少,货款回笼速度减慢打乱了资金周转计划,面对即将到期的2400万元贷款,着实令企业负责人犯了愁。

作为浙江屹华有限公司的主要合作银行,农行平阳支行积极落实温州银保监分局和上级行关于助力企业复工复产的工作部署,全员参与、全面行动,对辖内所有企业客户开展回访和调查。在了解到浙江屹华有限公司资金困难后,该行立即组织客户经理到企业现场服务,结合企业实际需求,制订贷款展期业务方案。同时联动上级行启动“绿色通道”,迅速为企业的2400万元贷款展期3个月,助力企业顺利复工。

据了解,自疫情防控工作开展以来,针对企业复工复产,浙

江银保监局出台了特殊时期的特殊帮扶政策,实行三个“一对一”(“一对一”为企业融资需求建档、“一对一”上门提供金融服务、“一对一”开展企业满意度回访);对受疫情影响较大、现金流暂时出现问题的企业,视情况设定合理的还款宽限时间,不抽贷、压贷、断贷;对复工困难导致现金流不足的企业,给予不少于3个月的贷款展期。

“上午办理申请,下午完成续贷。”2月13日,南浔农商银行向湖州天宝服饰有限公司发放了第一笔针对企业复工复产需求的“续贷通”无还本周转贷款。

原来,天宝服饰有限公司受疫情影响,导致货款无法及时回笼、流动资金不足而推迟复工进程。但260万元贷款即将到期,一时愁坏了公司负责人。

得知情况后,南浔农商银行本着“特事特办、急事急办”原则,启动绿色审批通道,当天就为该公司办结这笔贷款的无还本续贷手续,解决了企业的实际困难。

据统计,疫情防控工作开展以来,浙江银行业共为6538家企业的479亿元到期贷款实施周转、展期、延长还款期限等措施,缓解了企业在疫情期间的资金压力。

三部门部署下阶段金融“战疫”要求

中国人民银行4日对外表示,日前会同财政部、银保监会部门召开会议,部署下一阶段金融支持疫情防控和经济社会发展工作要求。会议提出,金融部门要加大对信贷投放力度,释放贷款市场报价利率(LPR)改革潜力,降低融资成本,帮助企业渡过难关。

3日,人民银行会同财政部、银保监会召开的金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会提出,金融部门要统筹推进疫情防控和经济社会发展,一手抓支持疫情防控,一手抓企业复工复产,两手抓、两手硬。金融部门要把支持实体经济恢复发展放到更加突出的位置,加大信贷投放力度,深挖潜力,让利企业。

会议强调,金融部门要按照“稳预期、扩总量、分类抓、重展”的工作思路,把金融支持疫情防控和经济社会发展工作抓紧抓实抓细。稳健的

货币政策更加注重灵活适度,保持流动性合理充裕,完善宏观审慎评估体系,释放LPR改革潜力。同时,用好3000亿元专项再贷款政策,向疫情防控保供企业提供快速精准支持。

会议指出,金融部门要加大对疫情影响严重地区、行业、企业的融资支持,强化对先进制造业、脱贫攻坚、民生就业等重点领域和薄弱环节的金融服务,助力复工复产。加强小微企业金融服务能力建设,用好5000亿元再贷款再贴现专用额度和3500亿元政策性银行专项信贷额度,加大对中小微企业等领域的普惠性资金支持。

此外,会议强调,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

据新华社



跟我学理财

“报复性挣钱”还是“报复性消费”?

目光长远才能发现价值



主讲人:祁长利
CFA特许金融分析师
某全国性商业银行私银部副总经理
15年财富管理经验
中国银行业协会“优秀私人银行理财经理”

突如其来的疫情让我们度过了人生的第一个“线上”春节和第一个超长的春节假期。如果没有把全部的时间都拿来刷手机的话,其实这也是一个难得的“观自在”的机会。从经济学的角度看,流动性构成了商品和投资品的一部分价值。有流动性意味着有交易发生,而有交易才有价格。当我们自身失去流动性、物流配送让一些商品失去流动性时,我们可以观察到很多有意思的“人生经济学”现象。

复工复产后,两个有意思的话题在网上引起了热议,一个是“报复性挣钱”,一个是“报复性消费”。持前者观点的朋友认为,在家闲得久了,要赶紧上班挣钱了;持后者想法的人觉得,在家憋得久了,必须要感受一下花钱的快乐。

你的现金流充足吗?

对于复工后的“报复性挣钱”,乐观的理解是:太棒了,我仍然被需要,我工作的企业仍然健康发展,我

的劳动价值还在。而悲观的理解则是,居家时间一长,与外界的交流变少,开始担忧自己产生现金流的能力。

如果你是正在“报复性挣钱”的一员,应该学习的理财知识是什么呢?是做好家庭现金流的锁定保护,也就是生息资产的风险管理。这次疫情让我们意识到最大的生息资产是自己的时间和健康。那么又该如何去管理人身风险?

首先,保持长期的生息能力。从家庭理财的角度,就是要保证自己的金融资产具备一定的流动性,不过度依赖每月的工资,避免“报复性挣钱”伤害身体健康——也就是未来的劳动力价值。

让我们的金融资产具备一定的流动性对有些人来说是有挑战的。很多年轻人热爱超前消费,所谓的资产是下个月的工资;部分爱投资的人常常抵抗不住“牛市”的吸引,把钱都投资风险资产了;还有一些从众的人通常换了新车又

换大房子,回头一看,每个月挣再多也都是用来还债的。

当然,我们短期内很难改变自己的习惯,我们可以强制自己保留一定的流动性资产:例如,购买年交型的年金保险、每月发工资时定投低风险基金。就好像我们投资股票,市场要时时警惕下跌风险一样,我们要时时准备好应对自己的劳动力失去市场流动性和市场价值的风险,永远保持清醒,不盲目乐观。

其次是时间和健康管理。这段时间关于提高免疫力的知识普及太到位了,现代人的很多病症都源于睡眠时间的大幅减少。所以健康管理这件事,时间仍然是核心要素。用来工作的时间是我们劳动的计算单位,用来睡眠的时间是我们未来劳动得以交换的基础,都和金钱挂钩。当我们这么理解时,也许对改掉熬夜刷手机的习惯有所帮助。

“买买买”也要讲究

再说另一个热门话题“报复

性消费”。首先恭喜你,能够“报复性消费”说明现金流还是足够的。那么近期有什么消费建议可以给你呢?由于停工和物流的影响,容易腐烂的东西,比如一些农作物和食品,价格有可能一时半会降不下来,建议按需消费;而大件的耐用品,由于前期采购不便,供应量没变但消费量减少,也许有商家急于回流资金考虑促销,这种情况下倒是可以去“报复性消费”。

投资是近期最热的话题,居家这段时间也让很多人有了投资理财的念头。

我仍然是这个观点:买长期不买短期,疫情本身造成的停工停课对今年的经济增长速度有一定的影响,但不会对社会供给和需求造成长期或根本性影响。例如“非典”期间,无论是A股还是全球股市都相对平稳。所以不必夸大疫情对经济的影响,但也不能对长期趋势盲目乐观。

“云消费”



直播看房、线上买车……在疫情防控期间,往年的“金三银四”销售期从线下转到了线上。不少房产销售人员当起了“主播”,通过有奖问答等方式,吸引网友参与互动;想购车的消费者

也可以通过直播或相关APP实现在线“看车”。有业内人士认为,因疫情防控,实体店人流量减少,或将成为我国消费模式再升级的契机。

毕传国 作

本版提示:投资有风险,入市需谨慎!