

规模约25万亿元的居民存量房贷利率如何“换锚”迎来政策定论。央行近日发布公告，对于居民存量购房贷款利率切换明确了定价方法和重定价周期

同一笔商业性个人住房贷款，在2020年3月至8月份之间任意时点转换，加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月份发布的相应期限LPR的差值，加点数值在合同剩余期限内固定不变；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。

对居民来说，转换时点利率水平保持不变，且从转换时点至此后的第一个重定价日（不含），执行的利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。在2020年内，存量房贷的利率实际上不会发生变化；从2021年开始，存量住房贷款利率才将正式与LPR挂钩。购房贷款定价方式的切换对于存量住房贷款在2020年无影响，但长期来看，居民购房贷款利息支出是增是减将取决于LPR的长期变化趋势。

在转换定价方法的过程中，居民的主动权在于与银行约定重定价周期（最短为1年），或转换为固定利率贷款，而购房贷款利率则由LPR和最新执行的贷款利率加点确定。陈冀表示，尽管居民在价格方面仍处于被动接受地位以及5年期以上LPR目前调整慢于1年期LPR，但居民仍可以享受到整体利率下行带来的利息支出减少的“福利”。由于购房贷款重定价周期最短为1年，利息支出负担降低的福利最快可能要在2021年1月才能实质性出现，并且前提条件是2020年12月份5年期以上LPR报价在当前基础上进一步下行。

选择参考LPR浮动方式，还是选择固定利率方式，对于居民对利率走势的判断提出了考验。一旦进入2020年3月至8月份的切换时间窗口，陈冀预计，由于居民整体自主判断利率趋势能力具有局限性，大量居民购房贷款可能较为积极地选择向参考LPR浮动利率定价方式切换。

此外，当然也有一部分居民会选择转换成固定利率贷款。“此次改革后，借贷双方可以协商重定价周期，甚至锁定利率也都是可以的。从国际上看，国外有不少个人住房贷款是固定利率的，这一方面可以降低个人的利率风险；另一方面有助于推动提高商业银行的风险管理水平，促进利率衍生品市场发展。”接近监管层人士此前对记者说。

需要注意的是，定价基准转换的存量住房贷款只包括商业性住房贷款，不包括公积金住房贷款。根据央行数据，截至2018年年末，个人住房贷款余额为25.8万亿元；截至2019年9月份，个人住房贷款余额为29.05万亿元。根据《全国住房公积金2018年年度报告》，2018年年末公积金住房贷款余额为5万亿元。

“本次公告对房贷利率再次作出专门安排，旨在稳定房地产市场预期，保持房地产

调控政策的连续性。” 分析师表示，存量商业性个人住房贷款利率将逐步转换为以5年期以上LPR报价为基础定价，而在转换时点的利率水平应保持不变。

2019年8月份以来LPR报价显示，居民房贷主要挂钩的5年期以上LPR报价仅下调5个基点，明显低于主要针对企业贷款的1年期LPR报价的下调幅度，这意味着，明年房地产市场将保持稳定运行态势，房地产投资增速显著下行的风险较小。