

近期央行出了政策，要求所有银行在2020年3月1日-8月31日之间，把所有的存量房贷进行转换。那么，房贷利率到底要不要转LPR？房贷利率如何更划算？

## 一、什么是LPR

LPR(LoanPrimeRate)字面意思是贷款市场报价利率，它的本质就是“市场化”的贷款利率，其利率水平会随着市场利率走势调整。

从银行角度说，LPR是对最优客户执行的贷款利率，其他业务的利率都是在LPR的基础上调整的。未来所有房贷，都将以LPR利率作为参考基准。房贷是涨是跌、是增是减，都要视LPR利率而定。

LPR利率是由多家商业银行以公开市场操作利率MLF加点形成的方式报价，分别去掉最高和最低后平均得出： $LPR = MLF + \text{银行平均加点}$ ，代表市场利率，每月20日由央行发布，目前一直都在变化之中。

## 二、房贷利率是不是必须要转LPR

随着利率市场化改革的推进，央行规定，未来个人房贷利率将不再由基准利率决定，而是改由LPR市场报价决定。央行要求各商业银行原则上在2020年8月31日前完成LPR贷款切换工作。规定称，个人可以选择浮动利率，即未来房贷利率随LPR报价浮动。也可以选择固定利率，也就是未来房贷利率按当前的利率固定不变。

## 三、房贷转换时如何选择

如果选固定利率，那么每个月还的贷款金额还是跟之前一样，固定不变。也就意味着，无论市场利率上升还是下降都与我们无关。

如果选择LPR利率+基点加成，还贷金额就会随着市场利率的变化而波动。当经济过热，利率下行时，月供成本会跟着下降，能享受到低利率的红利;当经济过冷，利率上升时，月供成本也会相应的增加。