经济日报 ECONOMIC DAILY

房贷利率『LPR转换』知多少

经济日报·中国经济网记者 郭子源

“你的房贷做LPR转换了么？”“如果转成固定利率是不是更好？”“究竟要如何选择？”作为一项与百姓“钱袋子”密切相关的业务，个人住房贷款的利率变动总能引发社会关注。

如果你的个人住房贷款是商贷，已于2020年1月1日前发放，或已签订合同但未发放，且属于浮动利率、参考贷款基准利率定价，那么，你正在面临以下选择——将贷款的定价基准转换为LPR加减点，还是转为固定利率。

这两者有何区别？哪种更划算？具体如何操作？需要注意哪些问题？

首先要提醒的是，上述转换工作虽已于3月1日正式启动，但将持续至8月31日，借款人仍有充足时间了解相关情况，在充分调研基础上，结合自身需求做出合适的选择。

“定价基准”生变

提及LPR，不少人表示“一头雾水”，更不明白“房贷做LPR转换”的逻辑和原理。实际上，把握住“定价基准”这一概念，便可对此次转换“豁然开朗”。

人们在申请房贷时，都很关注能否有“折扣”——即能否在基准利率上打折。例如，基准利率为4.9%，打九折后，实际执行的利率为4.41%，这其中，基准利率就是房贷的“定价基准”。

此次转换的核心，就在于“定价基准”发生了变化，由此前的按照“基准利率”定价，变为参考“LPR”定价。

什么是LPR？它的全称为“贷款市场报价利率”，简单来说，是中国人民银行综合18家具有代表性的商业银行市场报价，形成的贷款市场报价利率，每月20日（遇节假日顺延）对外公布一次，目前包括1年期、5年期以上两个品种。

那么，为何要将房贷的“定价基准”从基准利率转为LPR？“与基准利率相比，LPR的市场化程度更高，能及时反映市场利率变化。”央行相关负责人说，为深化利率市场化改革，进一步推动LPR运用，央行此前已正式发布公告，要求实施存量浮动利率贷款定价基准转换工作。

上述负责人表示，目前，大部分新发放贷款已将LPR作为定价基准，但存量浮动利率贷款的定价基准仍主要是贷款基准利率，而非LPR。2015年10月以来，贷款基准利率一直保持不变，但2019年8月以来，LPR已多次下降。

“因此，为保护借贷双方权益，央行明确自2020年3月1日开始，推进存量浮动利率贷款定价基准转换。”该负责人说。

值得注意的是，此次转换工作并不局限于房贷，还涵盖企业贷款、个人消费贷款等。就房贷来看，仅包含商业性个人住房贷款，以及组合贷款中的商贷部分，不涉及公积金个人住房贷款；同时，固定利率贷款、2020年底前到期的个人住房贷款、已参考LPR的浮动利率贷款也无需转换。

LPR还是固定利率？

值得注意的是，转换的选项并非只有LPR一个，借款人也可将房贷转为固定利率。那么问题来了，这两者有何区别？哪种更划算？

多位业内人士表示，两种转换方式各有优势，具体如何选择取决于借款人自己的判断，特别是对未来利率走势的判断。如果你认为未来LPR会下降，那么转换为参考LPR定价会更好；如果认为未来LPR可能会上升，那么转换为固定利率就会有优势。

“需要注意的是，在基准利率的定价方式下，一般按比例浮动，如基准利率上浮10%、下调15%等；在LPR的定价方式下，则按照加减点数来浮动，如LPR加40个基点、减30个基点。”中国工商银行北京分行相关负责人说。

他介绍，假设你目前的房贷为10年期、利率为基准利率打七折，转换为LPR以后，并不是在LPR的基础上打七折。

“转换前，贷款基准利率是4.9%，打七折后的实际执行利率是3.43%，转换成LPR后，贷款的实际执行利率依然为3.43%，但利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点。”该负责人说，转换后，10年期贷款参照2019年12月20日公布的5年期以上LPR，为4.8%，因此，该笔贷款的定价方式转换为：在5年期以上LPR的基础上减137个基点，即减去1.37%，加点数值为“－137”，该数值在合同剩余期限内固定不变。

如果借款人选择转为“固定利率”，那么在整个合同的剩余期限内，他的房贷都将执行3.43%这个利率。

如果借款人选择转为参考LPR定价，其房贷利率水平将按照“5年期以上LPR－1.37%”来确定。

那么问题来了，众所周知，LPR每月20日对外公布一次，相应的房贷实际执行利率也会每个月变化一次吗？

答案是否定的，这里涉及“重定价日”和“重定价周期”两个问题。前者是指，你和银行约定的利率调整日子，即“何时调整”，通常为每年的1月1日，或每年与贷款发放日相对应的日期；后者则是指“多久调整一次”，即调整频率，通常为一年。

也就是说，从转换后到第一个重定价日前，上述借款人的房贷利率仍是3.43%，从第一个重定价日起，其房贷利率变成“当时最新的5年期LPR－1.37%”，以后每个重定价日都以此类推。

多渠道办理 实时生效

不难看出，如果未来LPR会持续下降，那么把房贷利率转换为参考LPR定价会更划算。目前从多家商业银行的反馈看，对LPR持下降预期的借款人较多，选择LPR选项的人数多于选择固定利率的人数。

需要注意的是，根据监管层部署，转换工作原则上要于2020年8月31日前完成，如果借款人有转换需求，建议在此时间节点前与相应金融机构协商。

此外，如果贷款存在共同借款人，需要所有共同借款人均同意变更后，才能实施定价基准转换。

如何办理呢？以工行为例，该行目前提供手机银行、智能柜员机、短信银行等多种受理渠道。“疫情期间，建议借款人通过手机银行办理，如果确实需要线下办理，建议等到疫情结束后。”该行相关负责人说。

从线上办理渠道看，借款人可登录工行手机银行APP，按照“最爱、全部、存贷款、利率基准转换、一键转换”路径点击，按提示操作办理即可。

“如果你是借款合同中的共同借款人，且已在工行预留手机号，在主借款人发起定价基准转换后，你将收到工行95588发送的定价基准转换变更确认短信，此时，你可以直接回复该短信完成定价基准变更确认。”上述负责人说，这一银行短信功能预计将于4月中旬上线。

至于转换的生效时间，通常情况下是“实时生效”。例如，在手机银行办理定价基准转换时，如果合同清单中某一笔合同的右上角显示“已按LPR定价”，则说明已经变更成功。

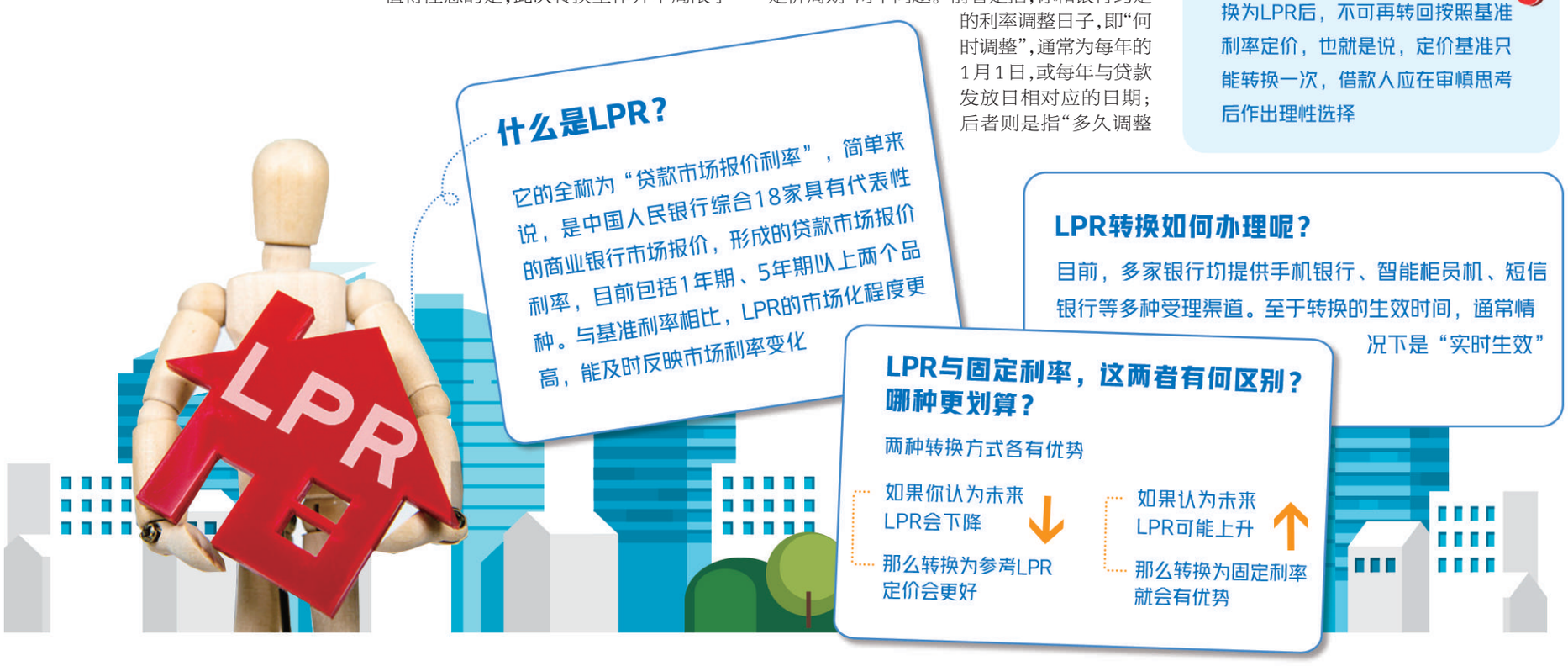
但是，如果你的贷款存在共同借款人，则需要所有共同借款人在主借款人发起变更的当天24点前完成变更确认，定价基准变更才能生效。

相应地，银行会在定价基准变更成功或失败后，向借款人在该行预留的手机号发送短信提醒，建议借款人及时留意相关信息。

最后要提醒的是，根据央行政策要求，将定价基准转换为LPR后，不可再转回按照基准利率定价，也就是说，定价基准只能转换一次，借款人应在审慎思考后作出理性选择。

要提醒的是

根据央行政策要求，将定价基准转换为LPR后，不可再转回按照基准利率定价，也就是说，定价基准只能转换一次，借款人应在审慎思考后作出理性选择



有些借款产品真能不上征信吗

本报记者 钱箐旎

疫情之下，借款人资金流紧张，逾期压力大，这时，发现逾期上征信成了脖子上的枷锁，开始放大征信的负面意义。在一些借款人看来，贷款上征信，不外乎是方便银行做风控罢了，于借款人而言，是额外负担，是一道随时可能勒紧的枷锁……

不仅如此，在选择贷款产品时，有的借款人开始戴上有色眼镜，把贷款产品区分为“上征信产品”和“不上征信产品”，对于前者，能避则避，对于后者，宛如心头爱。更有些借款人，为了不上征信，甚至连送到手的“红包”都不要……

这样的行为到底对不对？为啥有些借款产品可以不上征信呢？

“首先我们需要明确，‘贷款上征信’到底是怎么一回事。简单来讲，就是借款人在金融机构申请贷款后，其贷款信息，如金额、期限等，还有还款记录和是否逾期等，被上报至征信系统，并在以后供其它金融机构合法查询使用。”苏宁金融研究院研究员黄大智表示，广义上的“贷款上征信”是指贷款信息被记录并查询，这种记录不仅包含央行征信系统，还包括百行征信以及其它提供大数据服务的公司。而狭义的“贷款上征信”即是一般所说的贷款信息报送至央行征信系统。

对于银行业金融机构而言，贷款信息上报至央行征信系统是基本的法律要求。根据中国人民银行2005年3号令《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》第六条规定：商业银行应当遵守中国人民银行发布的个人信用数据库标准及其有关要求，准确、完整、及时地向个人信用数据库报送个人信用信息；以及遵守银保监会在2010年发布的《个人贷款管理暂行办法》有关规定：贷款人应建立和完善借款人信用记录和评价体系。定期跟踪分析评估借款人履行借款合同约定内容的情况，并作为与借款人后续合作的信用评价基础。

“当然，这些办法及规定除了适用于银行外，同样适用于消费金融公司等经国务院银行业监督管理机构批准的专门从事信贷业务的其他金融机构，即持牌机构。因此，对于正规持牌机构，从事信贷业务、贷款上征信是最基本的要求之一。”黄大智说。

除此之外，信用信息的记录是“用信”的基础，不管是国家、企业还是个人，想要用信，必须首先有信用信息可用，将信贷信息报送至征信系统，是建立个人信用信息记录的关键一步。

那么，为什么同样是借款产品，有的产品上征信，有的产品可以不上征信呢？对此，黄大智表示，持牌的银行业金融机构，其产品不上征信原因有三：一是新成立的法人银行没有接入央行征信系统。接入央行征信系统是一个复杂的过程，对系统、数据量、人员等都有较高要求，必须具备一些条件才有可能正式接入。二是已经接入央行征信系统的，因为违反相关法律法规被暂停接入。三是个别信贷产品不在个人信用报告里记录，如公积金贷款，过去曾经有部分该类产品不纳入个人征信中。

“所以，对于正常、合规的机构与产品而言，基本很难出现贷款不上征信的情况。而对于其他的网络借贷、小额贷款等产品，因为不持牌或者资质不够，因此没有接入征信系统。同时，贷款不上征信又相当于增加了贷款平台的风险，相应的贷款产品利率也会更高、额度更小，以减小其发放贷款的风险。”黄大智表示，其实，不上征信并不意味着借款人的借贷信息就无法查询——除了央行的征信系统外，百行征信以及各类信贷信息数据库，也是金融机构评判用户信用水平的重要补充手段。

例如，金融机构通过购买网贷平台、小贷公司等平台借贷信息的数据库服务，以更加全面地了解借款人在央行征信系统外的信贷情况，综合评定借款人的借款请求。因此，那些认为不上征信的借款就不会影响以后车贷、房贷等银行贷款产品的想法并不可取。

财发现

“智能”存款产品退场

本报记者 陈果静

最近，不少人在手机银行和互联网平台发现，不少“智能”存款产品已经不能购买。

“智能”存款产品，也被称为定期存款提前支取靠档计息产品。就是在赎回产品时，其收益会根据存款时间分段计算利率，即“定期存款，阶梯利率，存得越久，利率越高”。

以一家民营银行销售的“智能”存款产品为例，其存款利率分为5个阶梯：存入7天内，年化收益率为1.2%；存入7天至两年为2%；存入两年至3年为3.15%；存入3年至5年为4.125%；存满5年为4.5%。

去年，类似这样的“智能”存款产品销售火爆。但在去年底，监管机构开始对此类产品“叫停”，不少银行已将这类产品下架。近日，《中国人民银行关于加强存款利率管理的通知》下发，更明确了对这款产品的管理。

《通知》明确，对于定期存款提前支取靠档计息产品，由于违反了《储蓄管理条例》第二十四条：“未到期的定期储蓄存款，全部提前支取的，按支取日挂牌公告的活期储蓄存款利率计付利息；部分提前支取的，提前支取的部分按支取日挂牌公告的活期储蓄存款利率计付利息”的规定，也应予以规范。这意味着，此前阶梯式计算收益的“智能”存款将“退场”。如果提前赎回，只能按照活期存款利率计息。

与“智能存款”同时被严管的是结构性存款。央行明确，将结构性存款保底收益率纳入自律管理范围。结构性存款是银行一种挂钩金融衍生产品的存款产品，通过与利率、汇率、指数等的波动挂钩或者与某实体的信用情况挂钩，使存款人在承担一定风险基础上获得相应收益。

一般来说，结构性存款收益由两部分组成，一是保底收益率，也就是银行承诺客户可以获得的最低收益率，其性质与一般性存款利率类似；二是挂钩衍生品产生的收益，取决于衍生品投资情况。

此前，监管层已规范了结构性存款。但部分银行的结构性存款保底收益率明显高于一般性存款利率。目前，已经有不少银行调整了结构性存款的保底收益率，不少仍在销售的结构性存款产品，保底收益率较同期限存款基准上浮幅度多在50%以下，还有的银行干脆将保底收益下调至与存款基准利率持平。不少市场人士预计，新规之后，结构性存款的保底收益率将下行，可能会影响发行的整体规模。

业内人士分析，无论是针对“智能”存款，还是结构性产品保底收益率的新规，均是为了打破“高息揽存”的现状。申万宏源银行业首席分析师马鲲鹏认为，规范结构性保底收益率将有效打破银行间“高息揽存”的困境，引导全社会储蓄回报中枢下移，实现全社会为实体经济让利。

财学堂

“权益类资产”知多少

本报记者 郭子源

在阅读理财产品说明书时，你是否经常看到这样一句话——“该产品投资权益类资产的比重为X%”。那么，究竟何为“权益类资产”？它又具有哪些特征？

“所谓‘权益类资产’，一般指的是公司股票或投资公司股票的基金类产品，其中公司股票包含上市公司和非上市公司。”工商银行相关负责人说，该类资产有三大特点需要注意。

第一，权益类资产长期收益率高。以我国主要大盘指数沪深300和中盘指数中证500为例，沪深300指数自2002年1月设立以来，截至2018年8月31日，复合年化回报为6.27%；中证500自2005年1月设立以来，截至2018年8月31日，复合年化回报为13.02%。综合来看，权益类资产的平均年化回报在10%左右，处于较高水平。

第二，波动是权益类资产最重要的外部特征。股票指数是上下波动的，特别是在局部时间段内波动很大。

第三，长期来看，股票指数收益曲线总体向上爬升。

股票指数向上，来源于股票对应企业的价值创造，其本质是企业利润的增长。在此期间，价格之所以不停出现波动，反映的是投资者对企业的估值变化或投资情绪变化。

因此，如果投资者忽略或承受波动，长期投资指数权益类资产，大概率能够获得上市企业的长期利润增速。长期来看，权益类资产的收益将最终体现为一个国家的经济增长速度，能够帮助资产组合收益达到投资者的预期目标。

那么，投资多少权益类资产合适呢？“在这里，要提示投资者两个重要的原则。”上述负责人说，资产配置并没有绝对标准答案，大多数个体、家庭可参考20%至40%的区间，再根据个体情况调整。其次是投资求心安。“我们可以直接假设配置股票类资产的本金次日出现亏损，你想想自己可否承担？会不会影响家庭的日常生活质量？”该负责人说，如果不会，说明你的配置处在大致合理的区间，你有更大概率通过容忍正常的市场波动，来换取中长期的投资收益。

“权益类资产”

一般指的是公司股票或投资公司股票的基金类产品，其中公司股票包含上市公司和非上市公司

该类资产有三大特点

1. 权益类资产长期收益率高
2. 波动是权益类资产最重要的外部特征
3. 长期来看，股票指数收益曲线总体向上爬升