

房贷利率“LPR转换”，你知道多少？

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，你可以作以下选择——将贷款的定价基准转换为LPR加点，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？

首先要说明的是，上述转换工作已于3月1日正式启动，并将持续至8月31日，借款人有充足时间了解相关情况，可在充分调研基础上，结合自身需求作出合适的选择。

“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”——能否在基准利率上打折。例如，基准利率为4.9%，打9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。”央行相关负责人表示，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。”该负责人表示。

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，不涉及公积金贷款；同时，固定利率贷款、2020年底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表示。

他介绍，假设你目前的房贷为10年期、利率为基准利率打7折，转换为LPR以后，并不是在LPR的基础上打7折。

“转换前，贷款基准利率是4.9%，打7折后的实际执行利率是3.43%，转换为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。

“你的房贷做LPR转换了吗？”“如果换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。

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，建议在此期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。”该行相关负责人表示。

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96588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方显示“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。

(综合)

各线城市住宅去化周期出现攀升 3月楼市库存压力有望缓解

3月24日，易居房地产研究院发布最新全国百城住宅库存报告。截至今年2月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量为47213万平方米，环比减少0.6%，同比增长4.1%。随着各地住宅市场成交逐步回暖，未来楼市整体库存压力有望得到缓解。

2月份，100个城市新建商品住宅供应量为399万平方米，而成交量为691万平方米。楼市呈现“供小于求”的状态，这使得库存数据环比会出现下跌。同时，观察历史数据，供求两端均呈现断崖式下跌的状态，市场非常冷清。

从不同城市类型来看，一、二、三四线100个城市新建商品住宅库存总量分别为2837万平方米、24110万平方米和20265万平方米，环比增速分别为-0.8%、-0.5%和-0.7%，同比增速分别为0.3%、6.3%和2.1%。总体上看，对比去年同期水平，一线城市总体上持平，三四线城市略有增加，而二线城市库存增加最为明显。

截至2月底，100个城市中，有54个城市库存出现了同比正增长现象。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，总体上看，2月份房屋预售证审批和发放工作停滞，各大城市新批项目

目减少，客观上限制新增供应数据，最终使得库存数据出现环比下跌。但从同比数据看，库存依然表现为正增长的走势。“当然随着3月份预售审批节奏的加快、售楼处的陆续开放，供求两端数据有望出现回暖。”

从当前库存规模的去化周期来看，2月份，一、二、三四线100个城市新建商品住宅去化周期分别为13.8个月、11.0个月和12.5个月。严跃进分析指出：“三类城市的去化周期总体上都呈现上升的态势，进一步说明三类城市的库存压力是有所增加的。而从横向对比看，一线城市的去化周期数据相对偏大。”

2月份，100个城市新建商品住宅整体存销比为11.7个月，这也意味着市场消化完这些库存需要11.7个月。严跃进说：“各地要充分认识到近期库存的压力，此类压力若不及时化解，将对房企的资金状况产生影响，同时也会影响各地楼市的稳定。”

严跃进进一步分析认为，从3月份各地住宅市场的销售动态来看，售楼处陆续进入营业状态，住宅交易有回暖的迹象。“结合新冠肺炎疫情当前阶段的控制情况，未来3个月房企降价促销的力度会强化，所在城市的库存压力也有望得到释放。”

(综合)

疫情好转带动新增客源量增速加快 多地二手房市场回暖

3月份以来楼市逐步回暖，从上周成交量来看，各线城市成交环比不同程度回升。其中，三线城市增幅略高于二线城市。

中国指数研究院的监测数据显示，上周受监测的一二线城市代表城市楼市成交量环比增幅分别为14.8%、16.4%、36.2%。具体来看，一线城市当中广州环比增幅最高，接近一倍。二线城市当中大连增幅最为显著，福州次之，增幅接近四成。三线城市当中韶关增幅最高，接近150%，扬州次之。

值得一提的是，从全国范围来看，由于大部分城市房产中介机构陆续复工，当前二手房市场的回暖迹象更为明显。从链家重点一二线城市的新增客源来看，春节假期结束后新增需求开始回升，且随着疫情好转，3月新增客源量增长速度加快。

“从3月份以来贝壳研究院最新的市场数据来看，疫情对房地产市场带来的冲击已经迎来拐点，新增的客源量逐渐恢复到去年12月的水平。”贝壳研究院分

析师许小乐分析认为，“幸运的是，在国家强有力的抗疫举措之下，疫情的影响只是让市场暂停了1个多月时间，没有触及到居民购买力和债务风险。”

贝壳研究院根据近几周监测数据得出，当前各线城市被抑制的购房需求很大，尤其是一二线城市的需求仍然存在。从链家平台新增房源关注度来看，140平方米以上的大面积房屋关注度占比于近期提升明显。

事实上，3月中旬以后，已经有多个城市周均成交量快速恢复，且超过去年12月周均成交量水平。其中上海、济南、南京、大连四个城市的恢复程度比较高，已经恢复到去年12月周均水平的143.7%、127.5%、119.3%与112.6%。

“从当前市场行情来看，买卖双方入市意愿增强明显，新增房源均已经陆续恢复并超过去年12月份周均水平。”许小乐分析认为，疫情的发生让更多人有时间重新审视房子的价值，这恰恰成为房地产市场在结束高速增长周期之走向“新居住”时代的一个契机。

(综合)

2月土地市场溢价率回升

3月19日，成都新都区一宗商住用地以大约6亿元总价成功出让，楼面价为11800元/平方米，溢价率高达124.76%，刷新新都区土地成交楼面价纪录。据悉，该宗地块吸引了十几家房企到场参与竞拍，现场竞争激烈。

今年以来，受疫情影响，不少城市的土地出让动作在二三月陆续按下“暂停键”，土地市场热度降至低位。但是从2月土地市场成交情况来看，

北京、成都等城市的热度逐渐上升，出现多宗高溢价地块。亿翰智库数据显示，2020年2月全国范围受监测的200个城市合计供应规划建筑面积14727.1万平方米，增速基本与2019年同期持平，环比大幅下降40%。土地成交合计规划建筑面积9325.5万平方米，同环比分别下降12%、20%。

亿翰智库认为，2月土地市场整体走低主要是受到疫情影响，房地产开发企业开工

延迟，地方政府工作重心转移至疫情防控。

尽管2月土地市场成交规模大幅缩水，但北京等部分城市由于优质地块的推出，出现了多宗高溢价率地块。据统计，2月全国土地市场平均溢价率达到了11.3%。

克而瑞地产研究中心分析师马千里表示，一二线城市2月土地成交溢价率都达到去年下半年

以来的最高位。据克而瑞统计，2月，一线城市土地平均溢价率为

10.8%，较1月大幅上涨，主要是北京有多宗稀缺优质地块出让，其中海淀区两宗大体量高价地块成交溢价率均为26%；二线城市中，福州、宁波、杭州等城市有多宗土地溢价成交，溢价率也有一定程度的上涨，升至12.1%；三四线城市当月成交了多宗溢价率比较高的能源、交通设施用地，整体溢价率回升至11.3%。

其中，2月土地成交建筑面积在100万平方米以上的一二线城市当中，南宁、北京、福州和

奥林清华	奥林清华	枫丹一号	新天地商铺	吴越尚院
16/28F 98m ²	13/18F 150m ²	9/11F 125m ²	一楼朝南 60m ²	5/6F 123m ²
235万	360万	225万	85万	210万
精装满2年	精装满2年	毛坯有产证	出租中 税费少	精装满2年

奥林西区 13/18F 97m ² 精装满2年	246万	万亚广场11/28F 56m ² 精装满2年	38万
奥林西区17/25F 122m ² 精装满2年	310万	金科廊桥1/9F 117m ² 毛坯 有产证院子	230万
奥林西区26/28F 140m ² 精装满2年	318万	江南华府15/25F 98m ² 毛坯 有产证	195万
奥林西区19/29F 121m ² 精装满2年带储藏室	295万	江南华府 1/6F 137m ² 毛坯 有产证院子	278万
奥林东区 5/26F 126m ² 精装满2年	288万	江南华府8/25F 125m ² 精装 有产证	225万
奥林三区25/33F 98m ² 精装满2年	245万	江湾小区 2/5F 88m ² 精装满2年带15m ² 车库	170万
奥林三区15/30F 198m ² 豪装满2年	398万	丽湾国际26/32F 140m ² 毛坯满2年	255万
奥林三区 6/8F 165m ² 精装满2年	400万	绿地太湖城5/11F 144m ² 毛坯满2年	350万
湾上风华15/27F 98m ² 毛坯满2年	258万	中南世纪城16/30F 125m ² 精装满2年	280万
中房颐园10/26F 98m ² 精装满2年	302万	华润凯旋门17/33F 123m ² 毛坯满2年	305万

绿地太湖城	中南世纪城	瑞景国际	瑞景国际	枫丹一号
1+4/4F 314.84m ²	13/31F 159m ²	17/19F 197m ²	4/5F 138m ²	3/8F 130m ²
1000万	380万	420万	310万	395万
毛坯别墅满2年	精装带车位满2年	毛坯2个车位 1个储藏室满2年	毛坯	不满2年 毛坯

瑞景国际 6/11F 135.6m ² 毛坯 储藏室27m ² 不满2年	270万	鲈乡二村 3/5F 82m ² 精装 满2年 自库	145万
鲈乡二村 1/5F 78.04m ² 精装满2年 有自库	138万	水利局小区 4/5F 97m ² 简装满2年	162万
鲈乡二村 2/5F 123m ² 精装满2年 自库	215万	太湖新区 2/5F 129.3m ² 精装 自库14m ² 满2年	265万
锦怡花园 4/5F 85m ² 精装满2年 自库	172万	吉祥苑 8/18F 60m ² 毛坯 不满2年	103万
吉祥苑7/13F 60m ² 毛坯 不满2年	105万	奥林三区 18/28F 127m ² 精装满2年 地下车位1个	315万
新港天城 21/25F 138m ² 毛坯 满2年	248万	御景湾 2/5F 96.44m ² 全装 自库	153万
捷达名轩 8/14F 122m ² 精装满5唯一	185万	吴越尚秀 3/5F 118m ² 精装满2年	270万
新吴家园2/5F 85m ² 毛坯 不满2年	192万	油车街新村2/5F 91m ² 精装满2年 自库	160万
龙庭花园 4/5F 148m ² 精装满2年 汽车库30m ²	250万	明珠城米兰苑 3/9F 131m ² 豪装满2年	305万
中交瑛庭 17/32F 107m ² 部分装修 不满2年 全款	262万	北门小区 3/5F 110m ² 精装满2年 自库	172万

佳美好房产	油车路571号	联系电话: 18912722800
鲈乡二村独栋	鲈乡园别墅	鲈乡花园独栋
1-3F 558m ²	1-3F 280m ²	1-4F 326m ²
1380万	650万	988万
大庭院 大空间 纯独栋别墅	独栋别墅 大庭院 大露台	毛坯满2年 纯独栋别墅
		八折520m ² 震泽900m ² 多套
		精装 鲈乡实验学区 满2年 3房2楼

江城花园 2/5F 130m ² 满2年 精装 双实验学区 多层 带车位3室	272万	江陵小区 4/5F 88m ² 精装满2年	175万
三村东门 2/5 83m ² 满2年 鲈乡实验学区在 精装保养好	156万	江陵小区 3/5F 125m ² 精装满2年 学区在 汽车库	222万
丽湾城 2/6F 82m ² 中装 满2年 实验初中学区在 独家房源	135万	锦泰小区 3/5F 75m ² 简装满2年 大汽车库	138万
油车小区 2/5F 70m ² 满2年 带自库 光线足	112万	莱福小区 2/5F 127m ² 精装 旗樾小镇旁	185万
山湖花园 2/5F 132m ² 满2年 大汽车库精装多层	195万	蓝光天悦 20/32F 107m ² 精装满2年 学区在	320万
吴越苑 1/5F 95m ² 精装 满2年 3房一楼大院子	330万	尚东国际 10/12F 38m ² 精装满2年 学区在	55万
金科廊桥 3/5F 143m ² 毛坯 满2年 电梯 花园 洋房	330万	八悦富苑 10/20F 60m ² 毛坯满2年	110万
丽湾城 12/30F 136m ² 精装满2年 双实验学区	350万	吴越华庭 6/8F 120m ² 精装满2年	300万
锦安小区 3/32F 135m ² 精装满2年 鲈乡实验学区在	245万	龙庭花园 10/11F 135m ² 电梯花园洋房	240万
丽湾国际 29/32F 141m ² 毛坯 满5唯一 湖景房 鲈乡实验学区	260万	新柳溪花园 6/18F 79m ² 毛坯	148万

丰诺房产	中粮本源	半岛印象	丽湾城	鲈乡园	连新弄
双桥路10号	1-3F 150m ²	1-3F 185m ²	1-4F 236m ²	1-3F 226m ²	1-3F 180m ²
置业顾问: 吴经理 13222260314 15995790379	450万	630万	430万	650万	350万
	联排别墅	全款可谈	满2 学区在 两车位	独栋 带车库 130m ² 院子	独栋 满5唯一 学区在 可谈

中交瑛庭 9/28F 107m ²	3/2/2	毛坯 复式四开间朝南	275万	丽湾城 19/30F 84m ² 2/2/1 精装 满2 学区在	225万
畅意苑 6/12F 60m ²	1/1/1	毛坯 双实验学区	108万	水乡花园 4/6F 117m ² 3/2/2满2 学区在 18m ² 自行车库	225万
吉祥苑 2/15F 85m ²	2/1/1	毛坯 双实验学区	147万	鲈乡三村 1/5F 74m ² 2/2/1 毛坯 满2 带院子	135万
金城华府 10/17F 104m ²	3/2/1	精装 满2 学区在	273万	万科公园里 31/34F 93m ² 3/2/1 精装	200万
幸福苑 12/12F 135m ²	3/2/2	毛坯 房东包增值税	215万	万科公园里 34/34F 108m ² 3/2/2 精装 可谈	215万
江南华府 15/32F 97m ²	3/2/2	毛坯 小三室 看房有钥匙	195万	天和人家 2/2/1 3/6F 96m ² 精装满2	176万
江南华府 31/34F 112m ²	3/2/2	精装 开发商统装	225万	龙庭花园 3/2/2 3/6F 精装 满2 带汽车库	258万
江南华府 7/28F 125m ²	3/2/2	毛坯 性价比高	230万	新吴家园 2/2/1 2/6F 精装 满2 学区在 带汽车库	80万
吾悦广场 18/30F 102m ²	3/2/2	精装 满2 学区在 带车位	280万	太湖小区 3/2/2 2/5F 130m ² 满2 带小汽车	265万
吾悦广场 31/33F 143m ²	4/2/2	精装 满2 带车位	385万	香湖苑 4/2/2 13/14F 139m ² 毛坯 3房朝南 带车位	320万