

# 个人房贷LPR转换有技巧

2019年末,中国人民银行发布了[2019]第30号公告(以下简称《公告》),对存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜作出了明确要求。对于广大的个人住房贷款人来说,选择一个对自己更为有利的利率条款,在未来几年中或许能省下一笔不小的支出。

我们首先有必要了解一下本次《公告》中所涉及的主要规则。LPR是贷款市场报价利率的缩写,对于非专业人士,只需知道LPR是一种市场化的贷款利率,在货币政策宽松时利率会下降,反之则上升。本次所涉及的存量浮动利率贷款,是指2020年1月1日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款,但不包括公积金个人住房贷款。利率的转换方式,可举例说明:张三在2013年3月1日获得了一笔20年期个人住房商业贷款,利率按照5年期以上基准下浮10%执行,目前的利率为 $4.9\% \times 0.9 = 4.41\%$ ,转换成LPR利率后为 $4.8\% - 0.39\% = 4.41\%$ 。如果贷款人选择固定利率,则贷款利率始终保持4.41%不变;选择浮动利率,则从转换时点至此后的第一个重定价日(不含),执行的利率仍为4.41%,在每一个重定价日LPR利率值变化多少,贷款利率值也相应变化多少。

根据上述规则,贷款人需要选择利率浮动方式,即固定利率还是浮动利率(按年浮



绍波 绘

动)。哪种利率浮动方式更优主要取决于未来LPR利率的走势。在今年1月初,笔者会毫不犹豫地选择浮动利率,因为未来利率下行是大势所趋,整个市场对未来市场利率下行没有分歧。然而,本次疫情的爆发,使利率单边下行的走势在未来或许会存在变数。

2020年1月,受疫情等诸多因素影响,CPI上涨5.4%,如果未来CPI居高不下,势必影响利率的持续下行。疫情尚未结束,政府已经出台了一系列的积极财政政策刺激经济,在经济增长达到预期水平后,或许接踵而来的将是通胀率的上升。因此,疫情或许会改

变未来利率单边下行的走势。不过,从长期来看,利率下行趋势依然未变。

如果贷款人选择的是浮动利率,那么还需要进一步确定重定价日,贷款利率是按照重定价日LPR利率确定的。即使在利率结束上升或下降的周期后,一年中12个月的LPR利率仍然存在差异。LPR利率与市场资金面的情况息息相关,一般情况下季末、年末和1、2月份的市场资金面略为偏紧,市场利率会走高,从而或会使LPR利率出现上升。有分析师对近几年的市场利率走势逐月进行了分析,发现1月份的利率通常偏高,而8月份的利率往往是全年中最低的。如果贷款发放日不在利率偏高的月份,贷款人不妨将重定价日设为每年贷款发放的对应日。

综合以上分析,从目前来看,考虑到未来利率处于下行通道,贷款人选择浮动利率或许更为有利。但考虑到疫情因素,贷款人不妨再观望一段时间,待疫情对经济及利率走势的影响进一步明朗后再进行选择。如果选择浮动利率,对于贷款发放日不在季末、年末和1、2月份的,建议贷款人将重定价日设为每年贷款发放的对应日。对于贷款剩余期限不足3年的贷款人,其实影响的总金额并不大;而对于贷款剩余期限超过15年的贷款人,中间可能经历多个降息或升息通道,浮动利率和固定利率的差异或有限。 许一 览

## 本金安全是第一位的

### 财点金故事

郭小姐最近有点烦,抛了几套房子手握现金,结果发觉自己越来越焦虑了。

这些钱,现在看着不算少。但是现金拿在手里,总归是越来越不值钱的。郭小姐就很着急,感觉每过一天就贬值了一点。买点啥呢?

余额宝,2.3%左右。遥想当年超过6%的时候,顿时提不起兴趣。

国债逆回购,节节下降,2.2%左右。遥想当年国债逆回购疯狂飙涨的那一天,郭小姐觉得有点鸡肋。但是聊胜于无。

打新股,中签很难。打债券,中签的概率倒是高一点,4%—20%左右。收益率还可以,但是收益的绝对值不高。

银行理财产品,现在也是越来越低。券商理财产品,稍微好一点点。

美元? 7左右,好像换不下手。

黄金? 涨了很久了,也有点买不下手。

买点什么呢? 郭小姐更焦虑了。晚上睡也睡不着。

不过有一点郭小姐心里一直是清楚的,保护本金是第一位的。郭小姐年轻的时候,也是喜欢满仓进出买股票的人,很喜欢那种感觉。后来,大概是年纪大了,突然从某一天起,郭小姐不买股票了。她不欢喜看到账户里有绿色的

东西了,只想看到红色的。红多红少不要紧,但是一定要红的。绿的,就是在伤害本金。伤害本金,就是在伤害郭小姐。

不伤到本金是第一位的。本金也没了,谈什么理财啦。这两年周围太多朋友贪图高收益最后亏了本金。还是那句老话“你看中人家的高收益,人家看中的是你的本金”。

大多数人买理财产品,先问“年化收益率多少?”郭小姐总归先问:“保本哦?”“保息哦?”都不保的产品,郭小姐扭头就走了。现在很多产品都不能说保本保息,郭小姐可以选择的余地越来越小了。

安全性、流动性、高收益,三者不可能全占的。在郭小姐的心里,安全性肯定是排第一。流动性排第二。三年五年的产品,郭小姐都没啥兴趣,这也太久了。郭小姐最多接受一两个月的产品,这些钱离开郭小姐太久,可是要想念的呢。这样排序下来,能牺牲的只有收益率了。

因为长期做国债逆回购,郭小姐清楚现在无风险收益的行情,也就3%左右了。超过4.5%的产品,郭小姐就本能地开始怀疑了。

想来想去,郭小姐出门买了点吃的喝的,甜的咸的。再给全家买了点营养品。吃掉,用掉,花在自己身上最好了。享受全家欢乐时刻,最好了。

过好每一天。其他,不多想了。 金鑫

本版观点仅供参考

## 助力疫情防控 上海保险业在行动

生命重于泰山,疫情就是命令。面对疫情,八方驰援。在这共克时艰的特殊时刻,保险又能帮上哪些忙呢?

### 扩展保险责任

疫情当前,各保险公司坚持“以金融消费者为中心助力疫情防控”,主动突破常规、特事特办。

比如,新冠肺炎作为一种新出现的疾病,原有的意外险、健康医疗险等险种保障范围中并未覆盖,如何设计产品以及进行理赔,在此“战”中对保险公司也是一个新的考验。为此,2月3日,中国银保监会人身险部、财产险部、中介部分别下发有关通知,要求各保险机构“适当扩展保险责任,在疫情防控关键期发挥保险保障作用”。

据不完全统计,市场上已有超过50家保险公司超过500款产品宣布对相关保险产品进行责任扩展,可赔付新型冠状病毒感染的肺炎。

目前,进行责任扩展的主要是三类险种:意外险、重疾险和医疗险。意外险主要是增加了因新型冠状病毒感染肺炎导致的意外身故、伤残保险金。重疾险责任的扩展,是指被保险人首次经医院确诊为新型冠状病毒感染的肺炎后,险企给付一定额度的保险金。医疗险则主要通过取消等待期限限制、取消免赔额限制、取消给付比例限制等方式进行责任扩展。

### 开辟绿色通道

疫情期间,为确保及时高效做好理赔服务,各家保险公司纷纷启动应急预案,成立专项处置小组,积极开通理赔绿色通道,简化理赔手续,降低理赔门槛,高效做好新型冠状病毒肺炎疫病的保险理赔服务。

此外,各保险机构还为新冠肺炎疫情个人客户和企业客户提供了取消定点医院规定、取消等待期限限制、取消免赔额限制等各类“绿色”服务支持,积极助力早日抗“疫”成功。

### 积极创新险种

在这特殊时期,上海保险业使出“十八般武艺”,令人倍感安心。

农业保险保障老百姓的“菜篮子”。总部位于上海的安信农业保险积极发挥农业保

险保障作用,全面调研上海蔬菜合作社当前绿叶菜生产经营的痛点难点,进一步创新绿叶菜价格保险机制,专设了5000万元赔款准备金,将疫情防控期间抢种补种的上海地产绿叶菜纳入价格保险保障范围,做到抢种补种农户“愿保尽保”。一旦菜价在疫情防控期间触发理赔条件后,菜农将第一时间获得原保险方案2倍的理赔款。

责任保险助力疫苗临床试验。为保障抗“疫”新药包括疫苗等尽快研制,总部位于上海的中国太保集团面向湖北、广东、无锡等多地科研团队或药企签发新冠肺炎新药临床试验责任险。在药物研发的关键时刻,为参与临床试验的患者提供保障服务,解除药物研发人员的后顾之忧。

旅行责任保险“免费”延长。突如其来的新型冠状病毒肺炎疫情,使各地旅游业特别是旅行社遭到了前所未有的重创。危难时刻,上海市旅行社责任险统保示范项目共保体向上海市旅行社伸出援助之手,无偿延长本市旅行社责任保险期限。此次延期,预计相当于减免了600万元的保费,而相对应的风险保障达百亿元。

### 全面线上服务

科技赋能保险业,在这战“疫”时刻,更加真切地落到了实处。

提供专业健康服务,视频医生在线接诊,各保险公司充分发挥自身的互联网平台资源整合能力,携手丁香医生、好大夫、医在线等多个合作伙伴,为公众提供疫情防控便民医疗问诊、配送药品等服务,有效缓解线下疫区医院的医疗服务压力,避免患者因前往医院就诊导致交叉感染。

“不见面、不接触”,企业APP、小程序、云柜面等在线服务推陈出新。各保险公司用科技赋能保险全业务流程,为用户提供便捷的线上服务。线下跑腿,不如线上相见。全市银行和保险机构发出共同倡议,请广大市民首选线上方式办理各类业务。

“没有一个冬天不可逾越,没有一个春天不会来临。”突如其来的疫情令人措手不及,也激励我们迸发出更强大的凝聚力与战斗力。全国各行各业并肩奋战,齐心协力,我们必将赢得这场特殊战役的最终胜利!

南希

## 口臭 口干 舌苦 可用 养阴口香合剂

主治: 口臭、口舌生疮、牙龈肿痛、咽干口苦、胃灼热痛、肠燥便秘。

功能主治: 中医: 清胃泻火, 滋阴生津, 行气消积。用于胃热津亏, 阴虚燥热上蒸所致之口臭, 口舌生疮, 牙龈肿痛, 咽干口苦, 胃灼热痛, 肠燥便秘。

全市各大药房有售 电话: 62041665

69.8元/盒

## 灰指甲 可用伊甲 复方维他命凝胶剂

1. 用于足癣、体癣、头癣、花斑癣、手癣、甲癣; 并发细菌感染也可使用。

2. 用于疖、蚊虫叮咬、手足多汗症。

全市各大药房有售 电话: 62041665

138元/盒 60ml/盒