

首套房贷利率下限降 20 个基点

5 月 MLF 利率不变, LPR 下调仍有可能

晨报记者 刘志飞(理财主笔)

5月15日,央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》显示,对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,首套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。相对于房贷利率的单独调整,5月16日央行续做的中期借贷便利(MLF)利率没变,但市场仍对接下来的贷款市场报价利率(LPR)下调存在较高的预期。

首套房贷利率下调 二套不变

央行通知明确,对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,首套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套房商业性个人住房贷款利率加点下限。

在此之前,个人住房贷款利率政策规定:新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成;首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

上海首套房贷 每月能省几百元利息

此次房贷利率下调后,居民家庭申请贷款购买首套普通自住房时,利息支出会有所减少,各地的个人首套房商贷利率最低可以到4.4%。但因为房贷利率是因城施策,这次房贷利率下调后,上海市民新购房可以省多少利息呢?

在2019年10月参考贷款市场报价利率(LPR)的房贷利率新



/视觉中国

政落地后,上海执行的房贷利率为首套个人住房贷款利率不低于相应期限LPR减20个基点,二套个人住房贷款利率不低于相应期限LPR+60个基点。按当时的5年期以上LPR报价计算,利率分别为4.65%和5.45%。随着5年期以上LPR报价从4.85%一路降至4.65%,在上海购入首套房的最优利率固定在4.65%,二套房最低利率则随LPR报价动态调整为5.25%。

去年7月,上海首套房贷利率从4.65%调整至5%,增加了35基点,二套房贷利率从5.25%上调至5.7%,增加了45基点。

今年2月,沪上各银行的首套房贷利率跟随LPR变动下降至4.95%,二套房贷利率5.65%。

某银行相关人士表示,至于本次上海如何调整首套房最优利率、力度有多大,还需要再等等。我们可以初步算一下新老房贷政策能差多少钱。以200万房贷,贷款期限30年为例,如果按首套4.95%的利率计算,每月应付的利息是8250元,利息总额是1843143.98元;按4.75%利率计算,每月应付的利息

是7916.67元,利息总额是1755860.82元。也就是说每月利息能省约333元,总共能节省利息约87283元。

MLF 没变 LPR 仍有下调希望

此次央行单独下调房贷利率超出市场预期,此前市场普遍预期,5月份LPR利率会有下调,届时自然会影响房贷利率回落。但此次央行单独下调房贷利率,可见救房产的迫切程度。当然,救房产就是救经济。

房贷利率下调后,其它利率会有变化吗?5月16日,中国人民银行发布公告称,为维护银行体系流动性合理充裕,开展1000亿元中期借贷便利(MLF)操作(含对5月17日MLF到期的续做)和100亿元7天期公开市场逆回购操作,利率均与前期持平,分别为2.85%和2.10%。鉴于本月有1000亿1年期MLF到期,央行在5月的“麻辣粉”续做操作中延续了上个月“等量等价”的操作。

LPR方面,上次LPR降息在今

年1月,1年期LPR下调10个基点,5年期LPR下调5个基点,截至4月,LPR报价已连续三个月按兵不动。尽管5月MLF利率没动,但市场仍对5月20日即将披露的LPR利率下调充满期待。

分析人士表示,本次首套房房贷利率下调,是针对房地产的定向调控措施,并不意味着接下来LPR报价下调的空间封闭,二季度降息降准有可能持续落地。

光大证券认为,货币政策有望通过存量和增量政策工具,加快引导LPR报价利率下行,5月LPR有望调降。

中信证券也认为,考虑到央行在4月的存款改革使全国加权平均存款利率下降10bps,5月LPR利率有望下调。

植信投资首席经济学家连平也表示,5月份LPR下降的可能性不能排除。他指出,最近经济运行压力较大,市场出现担忧情绪,目前的政策导向也强调下降实体经济融资成本。虽然可能没有大幅度下调的空间,但是从现实运行来看,释放一些积极的政策信号对市场也是有利的。

关于时间、本金、增长率的“秘密”

兴证全球基金 白敬璇

《魔鬼经济学》一书曾被纽约时报评为优秀读物,被经济学家、亚马逊等评为年度佳作。其中涉及的“反常识”小故事,或许会为我们打开观世界的另一扇窗。

桑德曼是普林斯顿的风险评估专家,他将这种现象做了如下概述:当我们面对危害高而愤怒值低的事件时,往往会表现得比较平淡(对应泳池中的意外);而当面对危害低而愤怒值高的事件时,往往会表现过激(对应枪击事件意外)。

在全球各地,火山总在爆发,但真正的大爆发却极为罕见。常见的火山爆发将二氧化硫喷向对流层,与燃煤发电厂排放的二氧化硫去处差不多,它们通常只会天空中留存一周,之后以酸雨形式返回地面。

而真正的大火山爆发,二氧化硫会直冲云霄,比上述爆发要高得多,进入同温层,同温层的二氧化硫不会很快返回地面,而是可能留存一年甚至更长时间,对全球气候造成影响。其影响往往是,臭氧减少,散射的阳光更多,以及,全球温度的稳定下降。以上仅仅是《魔鬼经济学》中众多“反常识”案例之一瞥。

除了书中提到的案例,其实在投资中,也有不少与我们“下意识”相左的有趣议题。投资中的“反常识”,其中一个,是关于时间、本金和增长率。

投资有三个要点:本金、增长率和时间,那么这三点,到底哪个更为重要呢?

有不少投资者的答案或许是本金。

我们做了模拟测算,以本金10000元、年化增长率10%、时间30年为基准假设,分别将3个指标减半来比较终值,可以看到,基准终值是本金减半终值的2倍,是年化增长率减半终值的4倍,是时间减半终值的约4.2倍。

由此可见,虽然增长率和本金也很重要,但时间似乎在其中更发挥了妙用。

仍然以年化增长率为10%做模拟测算,小明现在开始投资1万元,30年后有17.4万元的本金加收益;如果小明晚10年开始投资,在未来相同点下,想要拿回同等金额的本金加收益,需要投资2.6万元;如果晚20年,则需要投资6.7万元。

时间对投资有着重要的意义,但长路也并非坦途,在面对过程中的起伏波动时,多一些耐心,或许更能帮助我们从容地面对远路。好的投资,时间终能看见。

最后,用《魔鬼经济学》中的一句话结束本文:现代世界尽管充斥着种种迷雾,我们仍对探索万事万物隐秘的一面充满热情。



复工复产复市,农业银行在上海恢复部分网点营业

晨报讯 5月16日,农行上海市分行率先在实现社会面基本清零的崇明区辖内部分网点恢复对外营业,迈出复工复产的坚实一步。在崇明区镇两级相关部门支持指导下,农行上海市分行辖属崇明支行第一时间成立复工复产领导小组,提前制定预案,打通现金运送渠道,城桥支行和翠竹路支行两家网点成功恢复对外营业,为辖内居民提供正常金融服务。

优选网点,织实金融服务“暖心网”。农业银行从疫情发展态势、民生需求、网点地理位置等多角度分析考量,选取城桥支行、翠竹路支行作为首批复工复产的网点,恢

复业务办理。城桥支行、翠竹路支行同步恢复现金存取、养老金支取、理财、转账等个人业务及对公业务,满足新老城区居民和企业的金融服务需求,积极践行金融为民理念。

夯实保障,织牢疫情防控“安全网”。为了织牢疫情防控“安全网”,率先开业的两家农行网点人员通勤严格执行“两点一线”,承诺遵守各项防疫规定,有序开展复工复产,坚持护航金融服务不停摆,确保业务连续不断档。支行克服采购和运输重重难关,将数字哨兵、防护面罩、消毒液、防护服等防疫物资落地配送到复工网点,确保

复工网点在这场防疫战中物资保障充分,全力保障客户和员工健康安全。

有序管控,织密守卫健康“防护网”。为防范聚集和感染风险,网点营业采取预约制模式。营业网点依据最大容纳量及客户需求发放业务办理凭证,由村居委对接居民,客户凭证办理业务。大堂人员根据客户需求快速准确分流业务,将客户准确引导至不同区域或窗口的等候区,充分发挥电子银行的最大效用,尽可能减少人员接触。

同时,农行复工各网点柜面现金收付严格按照人民银行要求落实“收支两条线”,对外支付原封券或

已消毒现金,针对客户存入的现金设置专箱单独存放,后续安排消毒处理,确保客户现金使用安全。

疫情就是命令,防控就是责任,岗位就是阵地。在疫情防控的关键时期,农业银行始终坚守金融服务抗“疫”一线,确保疫情防控期间金融服务不打折扣。此外,农行上海市分行在疫情期间还出台了金融服务疫情防控18条措施,推出助力企业复工复产专属产品,加强对疫情防控相关企业的信贷支持,提供紧急融资渠道,简化审批流程,开辟快速放款绿色通道,勇于担当,主动作为,为做好疫情防控贡献金融力量。