



央行改革定价机制 贷款基准利率略降 1年期降6个基点 5年期降5个基点 宁波房贷利率

跟着降? 可能想多了!



影响

对房贷利率影响有限

对于个人贷款,由于信用卡分期还款的利率通常是固定利率,LPR改革后短期内不会对其产生影响,住房按揭贷款则要取决于5年期LPR的定价机制,目前后者仍较为模糊。

整体社会融资成本下行,房地产贷款利率、个人房贷利率原则上也应该下行;但另一方面,房地产相关贷款利率,同时还受到结构性政策调整的影响。

在8月20日的国务院政策例行吹风会上传递出的信息,可能会让一些打算买房的人小失望:新的LPR形成机制并不会使房贷利率下降。中国人民银行副行长刘国强表示,这次改革完善LPR形成机制,重点在于深化利率市场化改革。对于房地产市场,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段,确保差别化住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率基本稳定。房贷利率由参考基准利率变为参考LPR,但最后出来的贷款利率水平要保持基本稳定。“具体怎么操作,过几天人民银行将会发布关于个人住房贷款利率政策的公告,有一些细节现在正在调研,调研以后再明确。但是,有一点是肯定的,房贷的利率不下降。”

这就意味着,金融工作落实“房住不炒”的定位和要求,就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。这次利率并轨改革,房贷的利率由基准利率变为参考LPR,参考的基准变了,但利率水平不能下降。

“按照原来的房贷合同,原来签的是按基准利率来上下浮动的,央行基准利率不调就不会调整,LPR是多了一种利率报价方式,基准利率仍然是有效的,除非央行说废止基准利率。新房贷可以参考LPR。但是不同的报价方式合同里面可以签不同的上浮比例,最终的结果是一样的,所以我觉得这个对房贷利率目前没有什么影响。”一家大型银行的房贷部门负责人这样告诉记者。

宁波一些接近商业银行的人士也表示,目前政策意图比较清晰,房地产贷款政策并无松绑迹象。个人房贷利率不会显著下行。“银行给实体企业的贷款利率比给个人房贷的平均利率要高。即便是较基准利率上浮15%的首套房贷利率,为5.635%,这个利率也比之前很多小微企业的获贷利率要低。”

根据融360大数据研究院监测的数据,宁波以8BP的涨幅,位于7月首套房贷平均利率涨幅最高的五城市之一,名列第四,其6月平均利率为5.41%,约较基准利率上浮10.4%,而7月份这个数字为5.49%,约较基准利率上浮12%。融360大数据研究院监测的35个城市,二线城市中,多数城市纷纷上调房贷利率,苏州、杭州、宁波、大连、长沙近期多次上调,且部分银行额度紧张,甚至暂停受理房贷业务。

新的LPR来了!8月20日9:30,贷款市场报价利率(LPR)形成机制改革后的首次报价诞生:新的LPR1年期品种报价4.25%,较此前LPR报价4.31%下浮6个基点;新增的5年期以上的期限品种报价4.85%,较5年期贷款基准利率4.9%下浮5个基点。

LPR,即贷款基础利率,指的是金融机构对其最优客户执行的贷款利率。8月20日不仅是LPR改革后的首次报价,同日新发放的贷款定价将参考LPR。

市场分析认为,首次LPR利率水平符合预期,利率下行将是缓慢过程。

□记者 周静

背景

央行改革LPR报价机制

此前,LPR一直以来就有个“毛病”——不随市场资金供求关系波动,只要央行不“降息”,其利率呈一条水平线向右无限延伸,永远的4.31%。

根据央行公告,LPR改为报价行按公开市场操作利率(主要指MLF利率)加点形成的方式计算生成。各银行今后应在新发放的贷款中主要参考每月20日公布的贷款市场报价利率定价,并在浮动利率贷款合同中采用贷款市场报价利率作为定价基准。

央行表示,新的LPR市场化程度更高,银行难以再协同设定贷款利率的隐性下限,打破隐性下限可促使贷款利率下行。监管部门和市场利率定价自律机制将对银行进行监督,企业可以举报银行协同设定贷款利率隐性下限的行为。明确要求各银行在新发放的贷款中主要参考LPR定价,并在浮动利率贷款合同中采用LPR作为定价基准。为确保平稳过渡,存量贷款仍按原合同约定执行。中国人民银行还将会同有关部门,综合采取多种措施,切实降低企业综合融资成本。

央行“官宣”后,业内对这一政策的解读多为“变相降息”及“民营企业将更易获贷”。

展望

基准利率有望下行

自媒体叶檀财经认为:“这相当于给1年期和5年以上长期贷款直接降息,给实体经济减负。”叶檀援引的数据是:1年期贷款基准利率是4.35%,公开市场操作利率1年期MLF利率是3.3%,去年,为支持小微企业和民营企业融资新创设的定向中期借贷便利(TMLF)的操作利率比MLF利率优惠15个基点,目前为3.15%。叶檀得出的结论是“基准线下降了1%”。

可以预计的是,随着“两轨合一”的推进,完善贷款市场报价利率形成机制的结构化“降息”之举将有助于畅通利率通道,降低贷款实际利率,将更多金融之水引入实体经济。

此外,本次LPR报价机制改革的同时,也扩围了报价行的范围,新增了8家银行。从原有的只有国有大行、股份制银行,扩展到城商行、农商行、外资行、民营银行,几乎囊括了国内主要的银行类型。业内人士表示,此次新增的8家银行实则均在民企、小微企业金融方面做的比较突出,选择这些银行也体现了监管部门对解决民企、小微企业融资难融资贵的支持。

浙江省省直拍卖行拍卖公告

受中华人民共和国宁波海关委托,本行定于2019年8月29日上午9时起至2019年8月30日上午9时止(延时除外)在京东网络拍卖平台(<http://auction.jd.com/haiguan.html>)进行公开拍卖活动,现公告如下:

- 一、拍卖标的:白糖、船舶、厨房用品、灯具等(具体清单详见京东商城拍卖平台)。
- 二、展示看货说明:
1、网上展示时间:自公告之日起至拍卖结束截止。
2、现场看货时间:金达仓储(北仑)、金达仓储(大榭)、白礁看货时间为2019年8月28日至27日9:30-11:00,13:00-15:00;船舶看货时间为2019年8月27日10:00集合,统一看船过闸不候。请有意向的竞买人提前与拍卖行联系,预约看货时间了解看货地点。
- 三、现场看货地点:(1)、金达仓储(大榭);宁波大榭松兰山路海关仓库;(2)、金达仓储(北仑);宁波北仑港区二期54号仓库;(3)、宁波中鼎物流仓库;宁波北仑大榭烟墩直街81号;(4)、船舶存放地址:宁波象山。
- 三、参与竞买人条件:
1、白糖竞买人须为依法登记注册的公司法人并持有《食品经营许可证》或《食品生产许可证》,且竞买人须承诺按照工业性原料或饲料的用途使用该批白糖。请白糖竞买人于2019年8月28-9:00前将《营业执照》、《食品生产许可证》或《食品经营许可证》等相关资料的彩色扫描件发送至指定邮箱(zjsszpmh@126.com)或到浙江省省直拍卖行完成线下资格审核,审核通过后方可参与拍卖。竞买人须承诺提交的资料的真实性和合法性。
2、竞买人须持京东商城账号并通过实名认证,在线支付相应标的竞买保证金(因部分标的保证金金额较大,请竞买人先行在开户行开通网银大额支付功能),具体要求请阅读竞买页面内的《竞拍须知》及京东商城拍卖平台告知的海关拍卖流程等相关信息。拍卖成交后,竞拍成功者的竞拍保证金将作为定金自动转入指定账户,其他竞买人的保证金在拍卖后即时解冻原路退回。保证金冻结期间不计利息。
3、如参与竞买人未开设京东商城账户,可委托代理人进行,但须在拍卖开始前,委托双方共同携带有效的身份证明、委托书等相关资料,前往拍卖行办理委托手续。经确认后方能进行网络拍卖,如委托于案不全或未办委托手续的,竞买资格认定为个人行为,由其承担一切法律责任。
- 四、拍卖具体事项请咨询拍卖行。
- 五、竞买流程:阅读拍卖公告和须知—联系拍卖行咨询、展示看货—(白糖需资质审核通过后)在京东商城线上交纳保证金—参加竞拍—竞买成功—在京东商城线上交纳尾款和佣金—签订成交确认书—线下提货。具体详见京东商城页面。
- 六、联系方式:浙江省省直拍卖行;咨询电话:0571-87016708、13157197780、13735840538
宁波海关门户网站:<http://ningbo.customs.gov.cn>;浙江省省直拍卖行网址:<http://pmh.zjhq.com>。