

# 存量房贷利率“换锚”即将完成 低息预期利于房企去库存

据新华社电 根据央行规定,今年3月1日至8月31日,各商业银行将进行存量浮动利率贷款的定价基准转换。一方面,房地产市场近期缓慢升温,另一方面,各地调控力度有所加强。记者调查发现,在此背景下,更多有存量贷款的购房者倾向于将已有房贷转换成LPR定价。业内分析称,随着存量房贷转换成LPR定价,房贷利率大概率以低息为导向,这将有助于今年下半年房企去库存。

## 低息预期推动房贷利率“换锚”

上海市民王先生近期通过某国有银行的手机银行App完成相关操作,将房贷利率从此前的固定利率转成LPR定价,整个转换过程只花了几分钟时间。

王先生说,他2014年购房,贷款总额为85万元,当时贷款是按照基准利率4.9%来计算房贷利息,每月还款4500多元。“银行通知,如果要换成LPR定价,就要在8月31日前完成。”王先生说,在了解相关政策后,他认为从长期来看,LPR定价将引导利率下行。

去年8月至今,中国人民银行已发布12次LPR,与个人住房贷款利率挂钩的5年期以上LPR由首期的4.85%降至目前的4.65%。仅今年以来,5年期以上LPR就已两次下调,较去年年末累计下调了15个基点。

中国人民银行去年底发布公告称,2020年3月1日至8月31日,将进行存量浮动利率贷款的定价基准转换。客户可与金融机构协商决定“换锚”为LPR,还是选择固定利率。记者采访发现,考虑到利率还有进一步下行空间,不少人选择将存量房贷转换

为LPR定价。

融360对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示,7月(数据监测期为6月20日至7月17日),全国首套房贷款平均利率为5.26%,环比下降2BP;二套房贷款平均利率为5.58%,环比下降2BP。

根据融360监测数据,全国首套房贷利率较去年底下降28BP,二套房贷利率较去年底下降27BP,降幅均远超过5年期LPR降幅。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,7月20日贷款市场报价利率(LPR)1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%,与上月持平。

## 低息环境利于房企去库存

尽管最新一期5年期以上LPR并未变化,但这并没有让购房者太过担心。在上海浦东新区一处在售楼盘看房的市民方小姐说,“贷款我要贷30年,肯定不会因为几个月的情况就让自己心理产生太大波动,还是要看长期,长期合算就可以。”

58同城·安居客近日发布2020年《7月国民安居指数报告》显示,7月,

全国重点监测67城新房在线均价16458元/平方米,环比上涨0.04%,其中36城新房在线均价环比上涨。全国重点监测67城的二手房挂牌均价15597元/平方米,环比上涨0.54%,有50城二手房挂牌均价出现环比上涨情形。相较上月,7月份房地产市场找房热度有所回升,总体波动不大;购房者信心指数环比上涨3.1%。

融360大数据研究院分析师李万赋说,“房住不炒”和“严禁消费贷资金违规流入楼市”近期被监管部门频频提起,再加上前期全国房贷利率今年已累计下行了20多个BP,远超过LPR降幅,各地市场利率定价自律组织大概率会在房贷利率和点数调降上更加谨慎,未来房贷利率可能会在稳定的基础上小幅波动。

58安居客房产研究院分院院长张波表示,从转换后的效果来看,在流动性放松的大背景下,目前利率虽然三个月未有调整,但未来整体下行的动力依然较强,因此转换为LPR方式,大概率上会在中短期内利于购房者,但从长远来看,LPR本身体现出更强的市场化,因此整体房贷利率会更贴近于市场水平。

广州太古汇二季度零售额逆势增长3.4%

## 引入超级文和友后 大食代将在8月撤场

新快报讯 记者陆妍思 实习生陈诗泳报道 近日,太古地产发布二季度财报,广州太古汇的零售销售额以3.4%的增长率成为其业绩表现最好的物业。记者了解到,持续调整是广州太古汇的长胜法宝,下半年除引入现象级网红超级文和友外,负一层的美食广场大食代将撤场,进驻更具吸引力的餐饮组合。

据太古地产发布2020年第二季度营运数据汇报,第二季度零售物业中,香港太古广场购物商场零售销售额降47.1%,香港太古城中心零售销售额降20.3%,东荟城名店仓零售销售额降25.6%。中国内地三里屯太古里零售销售额降38.1%;广州太古汇零售销售额增3.4%;颐堤港零售销售额降6.3%;成都远洋太古里零售销售额降15%;上海兴业太古汇零售销售额增1.6%。

凭着在疫情期间的亮眼表现,开业近9年的广州太古汇成为2020年太古地产旗下业绩最亮眼的商场,表现甚至优于刚开业不久仍处于高速增长期的上海兴业太古汇。随着疫情的缓解,商场销售的恢复速度快过客流增长速度,仅3月初至5月上旬举行的三次促销活动,就累计实现了过亿元的销售额。

持续调整是广州太古汇的长胜法宝,今年4月,爱马仕在南门重装亮相,首日销售额破270万美元(约1900万元)。此外,上半年新开的门店还包括dunhill广州首店、dyson及泡泡玛特等。

今年下半年,广州太古汇持续有“大动作”,7月正式开业的超级文和友已经成为广州餐饮界的现象级网红,平均每天取号超过3000桌。记者近日发现,商场负一层的美食广场大食代贴出了将于8月21日起结束营业的告示,告示中称,撤场的原因是租约期满。

记者走访看到,作为美食广场,大食代里容纳了超过20家食店,菜系十分丰富,除广州特色的煲仔饭、鱼蛋粉、云吞面等,还有韩国石锅拌饭、越南汤河粉、湖南小碗菜、重庆麻辣香锅等。中午高峰期生意十分火爆,来吃饭的多数是在商场或附近写字楼工作的白领人群,上百个餐位几乎全部坐满,有些人站着等位。在太古汇上面写字楼工作的白领黄先生告诉记者,广州太古汇开业这么多年来,他和同事基本每天都会来这边吃饭,结业很可惜,如果这里将进驻更有特色的餐饮组合,他会非常期待。

值得一提的是,在大食代入口处的对面,原来的面包店多乐之日换成了在社交媒体上有“可颂中的爱马仕”之称的古特兰(Gontran Cherrier),虽然一个俗称牛角包的可颂售价高达18元,但该店门前仍是排起了长龙。

## 注册资本20亿 金融科技领域再迎国家队 背靠央行,成方金融科技有限公司入局

新快报讯 记者范昊怡报道 金融科技领域再迎国家队强势入局。国家企业信用信息公示系统显示,7月30日,成方金融科技有限公司(下称“成方金融科技”)在北京成立,目前已处于开业状态。尽管低调入局,背靠央行、怀揣20亿元雄厚资本金,成方金融科技一出场就吸引了各方的视线,这也是继深圳金融科技有限公司、长三角金融科技有限公司之后,央行系统成立的又一家金融科技公司。有业内人士分析指出,金融科技国家队的成长壮大,有利于加快推动整个金融业的数字化转型。

## 推动金融科技市场发展

工商信息显示,成方金融科技注册资本20亿元人民币,法定代表人为张永福,由央行征信中心、央行清算总中心以及央行全资控股的中国金币总公司、中国金融电子化公司、中国印钞造币总公司共五家央行系公司出资建立。这五家公司,清一色为央行直属机构。公司主要经营范围包括:软件开发;技

术开发;技术咨询;技术服务;技术转让;数据处理;计算机系统服务等,目前已处于开业状态。

近年来,央行在金融科技领域频频布局,此前已有数字货币研究所,并在深圳成立深圳金融科技有限公司,参与贸易金融区块链等项目的开发。今年6月19日,央行科技司司长李伟曾公开表示,央行将整合自身在沪科技机构的科技资源,成立金融科技子公司,建设数据中心等实际具体措施来支持上海金融科技中心的建设。

有分析认为,以成方金融科技为代表的国家队的入场,将对整个金融科技市场发展产生强大的推动力,并进一步提升整个社会经济结算的效率。

## 加快金融业的数字化转型

新网银行首席研究员董希淼表示,“建立金融科技研发的国家队,一方面能够用市场化的体制机制汇聚金融科技专门人才,进而推动研究应

用相关的创新技术。另一方面,成立央行系的金融科技公司,有助于更好地发挥央行的作用,加快推动整个金融业的数字化转型,为整个金融业赋能。”

董希淼分析认为,从股东成分来看,与此前几家专注于数字货币的金融科技相比,成方金融科技将会是一家更加综合性的金融科技公司,未来可能在金融电子化、征信、清算等方面会发挥更多作用。

值得一提的是,目前除了国家队,包括银行系等多方金融科技公司也在竞相入场。据不完全统计,银行系金融科技公司成立已有12家,除了五家国有大行外,股份行中包括兴业银行、招商银行、光大银行、民生银行、华夏银行、北京银行、平安银行等都成立了金融科技子公司。麻袋研究院高级研究员苏筱芮认为,国家队的入场虽有部分竞争的成分在里面,但更多的是一种统筹与协作,今后金融科技市场将是一个百花齐放、充满活力的市场。