

央行再降存量房贷利率 广州有望很快落地

预计平均降幅在0.5个百分点;另外二套房最低首付由25%下调至15%

9月24日上午,国务院新闻办公室举行新闻发布会。中国人民银行行长潘功胜会上宣布,降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例,引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近,预计平均降幅在0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例,将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。某国有行广州分行的相关人士向新快报记者表示,存量房贷利率调整方案预计很快能落地执行,“不过,具体时间还要等总行的通知”。

■采写:新快报记者 梁茹欣 范昊怡

算账

近4年存量房贷利率降低145个基点
贷100万30年月供累计减少870元

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,针对近期老百姓最关心的存量房贷利率下调的话题,此次央行非常明确,引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近。其含义是,近期各银行将会根据央行部署,持续降低月供族的房贷成本。简单测算,若可以降低50个基点,那么对于100万贷款本

金、30年等额本息的还贷方式,其月供可以减少300元。这也是去年首次降低存量房贷利率以来,全国第二次降低存量房贷利率,实实在在为购房者或还贷家庭减轻月供负担。

“若考虑到2020年以来五年期以上LPR已经减少了95个基点,然后叠加此次50个基点,那么最近4年存量房贷利

率其实可以减少大概145个基点,是历史罕见的降存量房贷的政策。若按此计算,综合考虑最近4年的房贷政策,100万贷款本金、30年等额本息的按揭贷款,其月供累计已经减少了870元。换句话说,对于贷款100万的家庭来说,每个月银行卡其实可以少支付870元。”严跃进表示。

观察

提前还贷会明显缓解 有利于促进消费

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,此次下调与提前还贷潮关系不大,主要原因在于近期内需疲弱。另一方面降低利率也是为了防止断供。目前承担高利率的,主要是2017-2021年买房的群体,这部分群体很多都是上一轮城镇化高峰期进入城市的年轻人、新市民(当然也有加杠杆的投资客)。目前,很多城市的房价已经跌回2017年左右。而就业正在承受着压力,如果利率太高,导致偿还压力大,部分群体可能会断供,这个风险

才是最大的。

李宇嘉表示,此次降低存量房贷利率,尤其利好重点城市的首套房存量贷款。另外,在利率大周期下行的背景下,延迟申请贷款是最优选择。此次降息打消了购房者的这个担忧,即存量贷款利率可能会常态化下调,以保持其与增量贷款利率的平衡性。这次政策发布以后,提前还贷会明显缓解,下降50个基点后,100万、30年期贷款每月可节约300-400元,对普通工薪家庭来说是生活支持上的贴补,有利于促进消费。

戴德梁行研究院副院长张晓端同样认为,降低存量房贷利率意味着减小新老房贷的利差,对于存量贷款中加点幅度比较高的借款人而言,显然能较大幅度减少利息支出。央行预计这一项政策将惠及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出总数1500亿元左右。兼顾公平性的同时,减少家庭还贷压力,改善家庭预期情绪,也意味着能或多或少地释放出消费力,对于改善当前消费疲软的局面也将发挥正向作用。

展望

利好二套房贷款 有助于降低购房门槛

对于此次下调二套房贷款最低首付比例,李宇嘉指出,去年9月,存量首套房贷利率已经历了一波下调,超过23万亿元存量房贷利率下调,平均降幅0.73个百分点。尽管降息幅度大,但一方面仅针对首套房,另一方面只是降到了当地当时的下限。形势比人强,去年9月以来的一年,新增房贷利率快速下行,导致存量和新增的剪刀差再次扩

大。“此次降低存量房贷利率,预计首套和二套房贷款利率一并下调,利好的就是二套房贷款。”

严跃进亦持相似观点,他认为,过去二套房的首付比例虽然下调,但略高于首套房。但此次下调为15%,有助于促进二套房或改善型住房的首付比例和购房门槛降低。简单测算,若是一个家庭认购一套200万总价的二套房,过去首付款需要

50万,但现在降低为30万,直接减少20万,自然激活改善型或换房的需求。

他进一步指出,央行此次政策,覆盖存量房贷和新购房需求,覆盖面广,惠及力度大,为降低购房成本、持续增强购房信心、持续降低存量房贷风险发挥了积极的作用,有助于持续带动居民消费,是迄今为止力度最大、惠及面最大的一项房贷政策。

货币政策

央行宣布降息又降准 释放长期流动性1万亿元

据新华社电 降息又降准!24日,中国人民银行行长潘功胜在国新办发布会上宣布,降准0.5个百分点,并降低政策利率20个基点。

这不仅将释放长期流动性约1万亿元,而且将推动企业融资和居民信贷成本进一步降低。央行多项重磅政策同时推出,将有力支持经济稳定增长。

为保证客户提取存款和资金清算需要,银行等金融机构按规定需要准备相应资金缴纳给中央银行,而缴纳的这笔准备金占金融机构存款总额的比例就是存款准备金率。

降低法定存款准备金率,意味着商业银行被央行依法锁定的钱减少了,可以自由使用的钱相应增加了。

今年2月份,中国人民银行已下调了存款准备金率0.5个百分点。24日宣布的降准是年内第二次降低存款准备金率。这两次调整累计降准1个百分点,共计将向市场提供长期流动性约2万亿元。

此次“降息”降的是政策利率,将带

动贷款利率进一步下降。这意味着企业和居民融资成本将减少,利息负担会减轻。

今年以来,我国利率水平保持在历史低位。8月份,新发放企业贷款加权平均利率为3.57%,比上年同期低28个基点;新发放普惠小微贷款利率为4.48%,比上年同期低34个基点,均处于历史低位。

潘功胜24日宣布,7天期逆回购操作利率将进一步降至1.5%。这意味着政策利率将下降20个基点,预期贷款市场报价利率(LPR)、存款利率等将随之下行0.2个至0.25个百分点。

当前,我国经济运行总体平稳,但还面临不少困难挑战,国内有效需求不足。

“此时降

准降息,有助于保持流动性合理充裕,降低社会综合融资成本,进一步扩大内需,释放消费和投资潜力。”上海金融与发展实验室主任曾刚说。

股市

央行创设新工具 支持股票市场稳定发展

据新华社电 中国人民银行行长潘功胜24日在国新办新闻发布会上宣布创设两项新工具:一项是创设证券、基金、保险公司互换便利,另一项是创设股票回购、增持专项再贷款。

据介绍,创设证券、基金、保险公司互换便利,旨在支持符合条件的证券、基金、保险公司,可以使用他们持有的债券、股票ETF、沪深300成份股等资产作为抵押,从中央银行换入国债、央行票据等高流动性资产。此举可大幅提升相关机构的资金获取能力和股票增持能力。

潘功胜表示,符合条件的证券、基金、保险公司,由证监会、金融监管总局按照一定的规则来确定。按照目前计划,该互换便利首期操作规模是5000亿元,未来可视情况扩大规模,这项工具所获取的资金只能用于投资股票市场。

“只要这个事儿做得好,第一期5000亿元,还可以再来5000亿元,甚至可以搞第三个5000亿元,我觉得都是可以的,是开放的。”潘功胜说。

当日,潘功胜还宣布创设股票回购、增持专项再贷款,此举旨在引导商业银行向上市公司和主要股东提供贷款,用于回购和增持上市公司股票。

据介绍,该再贷款的首期额度是3000亿元,中国人民银行将向商业银行发放再贷款,提供的资金支持比例为100%,中国人民银行提供的再贷款资金利率是1.75%。

潘功胜表示,中国人民银行将与证监会、金融监管总局密切合作,如果该再贷款工具用得好的话,还可以再增加额度。

