

财眼

LPR下调25个基点 首套房商贷利率首次低于公积金利率

LPR今年迎来第三次调整。10月21日,人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期LPR(贷款市场报价利率)由3.35%下调为3.1%;5年期以上LPR由3.85%下调为3.6%。记者了解到,目前部分商业银行的首套房贷利率低至2.65%,低于当前首套房公积金贷款利率2.85%。

■新快报记者 何璐诗 范昊怡

300万元房贷每天省下“一碗粥钱”

此次1年期和5年期以上LPR分别下降25个基点,是今年降息幅度最大的一次。今年2月,5年期以上LPR利率下降0.25个百分点;7月,1年期和5年期以上LPR均下降0.1个百分点。至此,1年期LPR年内累计下降0.35个百分点,5年期以上LPR年内累计下降0.6个百分点。

按照100万元贷款本金、30年期等额本息方式计算,月供大约减少130多元,全部利息大约减少4.8万元。“省下的利息,每天早餐可以多吃一碗粥。”目前房贷约300万元的苏先生告诉记者。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,目前除北京、上海和深圳房贷利率还可能停留在“3字头”,全国其他城市房贷利率均进入“2字头”,持续降低购房方面的成本和月供压力。

对于本次LPR下调,市场分析普遍表示“意料之中”。民生银行首席经济学家温彬分析称,10月LPR报价再度下调,主要源于9月7天期逆回购利率下调20个基点,作为当前LPR报价的定价基础,政策利率下调会直接带动LPR报价跟进调整。10月18日,国有大行牵头开启了第六轮存款挂牌利

率下调也为LPR报价的再度下调创造空间。

今年内LPR会否再下调?东方金诚首席分析师王青认为,9月以来政策利率下调幅度较大,四季度将进入政策效果观察期,继续降息的可能性较小。着眼于促进房地产市场止跌回稳,提振经济增长动能,2025年LPR报价或还有一定下调空间。

预计更多购房者商贷购房

LPR下调消息一出,广州多家银行反应迅速。招商银行信贷工作人员告诉新快报记者:“目前首套房贷利率在2.65%—2.75%之间,具体看放款时的当期利率。”根据房卫士贷款平台的监测,10月21日,中信银行的首套房贷利率为2.65%,华润银行为2.74%,均低于当前首套房公积金贷款利率2.85%。目前广州主流银行多执行LPR-85BP,部分外资、地方银行能做到LPR-100BP。

“此前还没有过商业银行的住房贷款利率低于公积金住房贷款的情况。”广州资深按揭贷款专家郑大源告诉记者,已有银行首套商贷利率低于公积金贷款利率,商贷首付比例又低于公积金首付比例,预计之后会有更多购房者选择以商贷购房。

根据9月30日发布的政策,商购房最低首付款比例统一为15%。而公积金购房最低首付款比例为20%;对无住房贷款记录或房贷已结清,且有1套房产的家庭,最低首付款比例为30%;未结清房贷且已有1套房产的,最低首付款比例为40%。

助力楼市止跌回稳

对于此次LPR大幅下调,广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示:“此前预期降息20个基点,此次降息25个基点,幅度超过市场预期。”在李宇嘉看来,四季度商品房市场止跌企稳的要求较高,现时各地购房需求以刚需、刚改为主导,对利率、税费等成本比较敏感。

中指研究院政策研究总监陈文静同样认为,此次5年期以上LPR的调降,将进一步降低购房者的购房成本,有利于带动购房需求释放,配合住建部、央行、财政部等部委近期落地的政策“组合拳”,有望形成更大合力,助力房地产市场“止跌回稳”。

“此类调整对于存量房贷利率也有较为明显的影响”,严跃进预计,房贷利率的持续下降,将使后续存量房贷利率在明年可以进一步下调25个基点。

A股新增“增持回购贷款概念”首日涨超5%

新快报讯 记者涂波 范昊怡报道 10月18日,股票回购增持再贷款政策落地,首期额度3000亿元,金融机构和A股公司火速行动。10月20日晚间,首批增持回购专项贷款公告出炉,合计有23家上市公司。10月21日,A股市场新增的增持回购贷款概念指数,截至收盘上涨超5%,首批23家公司有21家个股收涨。

据介绍,再贷款首期额度3000亿元,年利率1.75%,期限1年,可视情况展期。根据上市公司大股东增持股份方案披露的金额,核定贷款额度不超过总增持金额的60%。

在贷款用途方面,借款人需开立专用证券账户及与之对应的资金账户,控制账户资金专款专用,封闭运行,确保不能转托管、转指定,在贷款全部清偿前,资金账户不允许支取现金或对外转账。

据披露信息,此次23家公司公告的增持回购贷款金额累计已超百亿元规模。其中,生猪养殖龙头牧原股份以24亿元夺得榜首,温氏股份20亿元,中国石化16亿元,中远海能13.58亿元,贷款金额上限均超10亿元。较为特殊的是,中国石化既参与增持计划,也参与股份回购,分别为7亿元和9亿元。

从广东省来看,此次首批23家上市公司中,广东有温氏股份、广电计量、中远海特、招商蛇口、招商港口、威迈斯,家数位居全国第一。其中招商蛇口贷款资金上限为7.02亿元,广电计量为2.99亿元。

专项贷款加速落地的消息利好体现在A股市场上,10月21日同花顺新增了“增持回购贷款概念”,收盘该指数上涨达5.46%。首批23只概念股中,福赛科技、东芯股份、通裕重工20CM涨停,

山鹰国际10CM涨停,广电计量、迈为股份涨超6%。

人民银行行长潘功胜此前在国新发布会上曾表示,“首期额度是3000亿元,如果这项工具用得好,可以再来3000亿元,甚至可以再搞第三个3000亿元。”

有分析人士指出,央行给商业银行提供的利率是1.75%,若商业银行给上市公司大股东提供的利率是2.25%,商业银行有了一定的利润空间。国联证券研究所副所长兼首席策略分析师包承超认为,当前不少公司股价被低估,上市公司有较强的回购意愿,专项再贷款的推出则帮助上市公司解决了资金来源问题。而对于高股息的上市公司,比如某公司的股息率是5%,那大股东利用这项工具,就可以用2.25%的成本再增持公司股份,然后享受每年5%的股息,也就是有2.75%的套利空间。

股市回暖资金“搬家” 理财产品降费留客

今年以来银行理财产品收益率稳中有降

新快报讯 记者刘艳爽报道 股市持续回暖,部分理财资金忙着“搬家”入市。为了吸引投资者,银行理财产品纷纷降费揽客,市场频现“0管理费”理财产品。业内人士表示降费是“内卷”表现,但考虑到当下银行理财管理费收入,后续继续降费空间不大。

10月17日,民生理财发布公告称,对正在发行的民生理财富竹固收安心封闭34号理财产品的固定管理费及E份额的销售费给予优惠。其中,固定管理费由0.3%降至0.03%;销售费由0.3%降至0.15%。除了民生理财,近期汇华理财旗下也有多款产品降费。其中,汇华理财-财富灯塔稳享封闭式固定收益类理财产品2408期、汇华理财-财富灯塔稳享封闭式固定收益类理财产品2419期等产品的固定管理费率,自2024年10月22日至2025年5月14日,由年化0.1%下调至年化0%。

有观点认为,近期银行理财产品出现的降费潮是受股市回暖影响,大量资金从银行理财撤出投入股市。

其实,银行理财产品早已开始降费,更有不少产品打出“0管理费”。6月以来,宁银理财、兴银理财、招银理财等多家银行理财子公司对旗下部分理财产品进行了费率优惠。例如招银理财某封闭式固定收益类理财产品的管理费率由0.2%(年化)降至0.05%(年化)。宁银理财将某现金管理类理财产品的固定管理费由0.4%(年化)降至0%。

同花顺iFind数据显示,今年银行理财平均收益率呈稳中有降趋势,截至8月平均收益率报2.65%,较年初下降0.38%。另一个值得注意的趋势是,理财新发产品数量开始下降,今年9月份新发理财产品4872只,低于1月份的10123只。新发产品中非保本占据主要优势,今年以来全市场新发非保本理财产品占据所有新发的57%。

有业内人士分析,降费率是竞争环境下的一种营销策略,可以让消费者盈利。但从行业的发展来讲,仍需要提升理财产品的管理水平,让消费者的财富可持续保持增值。普益标准研究院的报告亦指出,在产品收益欠佳背景下,理财公司通过降费吸引投资者或是一种合理选择,但从长期来看,仅降费并不能持久,更重要的是推动产品不断创新和可持续发展。

专题

中信银行广州分行举办食品饮料行业银企交流会



近日,中信银行广州分行举办食品饮料行业银企交流会,探讨食品消费行业的市场前景和发展机遇,通过金融服务创新,助力食品饮料行业转型升级。

本次银企交流会邀请了中粮集团、广东省农垦集团、太古可口可乐、大昌行、麦当劳、王老吉、珠江桥、善百年等20余家企业的伙伴及协同单位参会,多家企业进行了现场产品展示。会上,中信证券食品饮料分析师对大众食品行业作了发展分析;中信银行介绍了服务方案及案例,以及中信新消费板块协同服务方案,总结了在探索金融与食品饮料领域产

业的深度融合方面的工作举措。中信银行广州分行表示,长期以来,中信银行深耕食品饮料行业,协同整合多方资源,满足客户在结算、融资、产业链、资本市场等多方面的多样化需求,致力于积极为食品饮料行业相关企业提供全方位、个性化的综合金融服务,为企业发展赋能。

下一步,中信银行广州分行将以消费行业客户的核心需求为出发点,探索金融服务与食品饮料产业的深度融合,帮助客户降低运营成本,支持研发投入,推动产品创新和品牌升级,为客户经营创新转型保驾护航。