

奋进新征程 建功新时代

5年期以上LPR下调15个基点至4.45% 货币政策加大力度支持稳增长

■本报记者 刘琪

5月20日,最新一期LPR(贷款市场报价利率)出炉。据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.45%。二者前值分别为3.7%、4.6%。

这意味着,5年期以上LPR单独下调了15个基点。这不仅是2019年8月份LPR改革以来,首次出现1年期LPR不降、5年期以上LPR单独下调的情况,也是5年期以上LPR下调幅度最大的一次,此前均为10个基点以内。

对于此次5年期以上LPR下调的动力,民生银行首席研究员温彬

对《证券日报》记者表示,随着存款利率市场化调整机制的建立,叠加4月25日降准,以及多种低成本结构性货币政策工具的使用等,推动银行负债成本下降,从而在央行政策利率(MLF)保持不变的情况下,报价行下调点差引导5月份LPR下降。

“此次LPR报价首次只下调5年期以上LPR,这种结构性降息体现了在当前稳增长的关键时期,金融加大力度为实体经济纾困,提振有效需求,稳定经济增速。”温彬表示,5年期以上LPR作为中长期贷款定价的参考,其降低有助于促进中长期贷款企稳回升。4月份新增人民币贷款出现了较大幅度回落,

企业和居民部门中长期贷款增长明显不足,反映出实体经济中长期信贷需求偏弱。在1年期LPR不变的情况下,5年期以上LPR大幅降低,体现了银行主动让利,降低实体经济中长期融资成本,支持中长期信贷增长。

在东方金诚首席宏观分析师王青看来,此次5年期以上LPR下调也是对5月18日召开的稳增长稳市场主体保就业座谈会提出的“各地区各部门要增强紧迫感,挖掘政策潜力,看得准的举措能用尽用,5月份能出尽出,确保上半年和全年经济运行在合理区间,努力使经济较快回归正常轨道”的具体落实。

由于5年期以上LPR与房贷挂钩,此次下调必将传导至房地产市场。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次LPR下调在实际操作中对于购房者的购房成本会形成积极的重要影响。此前央行已经明确“首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不高于相应期限贷款市场报价利率减20个基点”的房贷定价思路,此次LPR下调也将进一步引导房贷利率下限,最低可至4.25%。

对于存量住房贷款而言,光大银行金融市场部宏观研究员周茂华认为,5年期以上LPR下调也会降低存量房贷成本,有助于减轻存量购房者按揭还款负担,提振消费需求。

“此次政策对于房企的融资等也会产生重要的影响,对于房企积极申请低成本的开发贷款等有积极作用,有助于房企中长期融资成本和经营成本的降低。”严跃进表示。

温彬认为,当前全球通胀高位波动,主要经济体货币政策加快收紧,国际形势更趋复杂多变。我国货币政策以我为主,本月LPR结构性降息,5年期以上LPR创历史最大降幅,体现了货币政策进一步加大力度支持稳增长,对降低实体经济融资成本,提振国内投资、消费需求将发挥积极作用。下一阶段,预计货币政策将继续发挥总量和结构双重功能,加大力度为困难行业、企业和个人纾困,促进经济加快企稳回升,保持经济运行在合理区间。

首套房贷款利率“六日两调”：天津、重庆、南通、苏州等多地已有银行率先降至4.25%

■本报记者 吴珊 见习记者 杨洁

“520”之际,监管对于稳定宏观经济大盘和房地产市场发展释放出满满的爱。

当日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,最新一期贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.7%,较前值维持不变,5年期以上LPR为4.45%,较前值4.6%下调15个基点。这也是六日内,首套房贷款利率迎来的第二次调整。第一次调整是在5月15日,央行和银保监会宣布下调首套房贷款利率下限20个基点。

多地银行快速响应 降至4.25%

《证券日报》记者在调查采访中注意到,调整通知发布后,部分地区的银行已快速行动,同时,也有银行表态会根据下限通知和市场LPR变化由各地分行做出调整。

截至记者发稿,天津、南通、苏州、青岛、济南、重庆等多地已有银行将首套房贷款利率最低降至4.25%。

接受《证券日报》记者采访的业内人士表示,两次房贷利率调整后,首套房贷款利率下限最多下降35个基点。下一阶段应坚持“因地制宜”“一城一策”原则,进一步优化房地产金融政策,更好地实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。

22天内2次重磅会议提及“房地产市场平稳健康发展”,释放稳楼市积极信号。

4月29日,中共中央政治局召开会议强调,“支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展”。5月18日,中共中央政治局常委、国务院总理李克强在城南主持召开座谈会,会议指出,“城镇化是必然趋势,要稳地价稳房

价,支持居民合理住房需求,保持房地产市场平稳健康发展”。

招联金融首席研究员董希淼对《证券日报》记者表示,上述会议对进一步优化调整房地产金融政策,提振房地产市场信心,激发住房消费需求,更好地实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标指明了方向。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,主流利率为5.0%及以上的城市,要一次性下降到4.4%的可能性相对小。其他城市虽然会有所下调,但难以直接一次性下调,或需要两次以上的频次。

时隔4个月LPR再降 一线城市已行动调整

继5月15日监管宣布下调首套房贷款利率下限20个基点后,5月20日,主要针对居民房贷的5年期LPR报价也下调15个基点。

“这表明政策面对楼市的定向降息正在加码,旨在遏制房地产下潜势头。”东方金诚首席宏观分析师王青对记者表示,当前楼市低迷,房贷需求较弱,市场平衡正在向贷款方倾斜,这也是促使报价行下调5年期LPR报价的一个直接原因。

LPR调整后,记者第一时间跟进多个城市最新情况。

记者多方了解到,北京地区首套房贷款利率已由5.15%降为5%,二套房贷款利率由5.65%变为5.5%。北京市某房地产经纪公司销售经理对记者算了一笔账,以贷款100万元、期限25年、等额本息还款计算,首套房月供每月可节省87.83元,二套房月供每月省89.91元。

“已放款业务将在购房人与商业银行合同约定的利率重定价日(通常为每年1月1日)做出调整;已批贷未放款业务则将在放款时执行最新利率。公积金以及组合贷



继5月15日监管宣布下调首套房贷款利率下限20个基点后,5月20日主要针对居民房贷的5年期LPR报价也下调15个基点

中的公积金部分不受影响。”上述销售经理说。

与此同时,记者从深圳市多家国有大行和股份制银行获悉,5月20日起首套房贷款利率均调整为4.75%;二套房贷款利率则普遍为5.05%,其中有一家有国有大行为5.4%。而据深圳市一位房产置业顾问介绍,5月20日之前,深圳市首套房贷款利率为4.9%。

“在LPR调整之前,广州市首套房贷款利率一般为5%,若客户资质优,还款能力强最低可申请4.8%低利率。”广州市某地产公司顾问告诉记者,LPR调整后,广州市四大行目前首套房贷款利率为4.65%。

新一线城市成都的房贷利率也迅速更新。成都市某股份制商业银行业务工作人员告诉记者:“成都市当前首套房贷款利率为4.45%,二套房贷款利率为5.05%(LPR+60bp),即日起执行。”

在严跃进看来,此次LPR下调也将进一步引导房贷利率下限调整。这意味着,当前全国多个城市4.4%的低利率可能并非是年内房贷利率的底部,后续房贷利率还有进一步下调的可能。

“LPR调整加上监管部门调整首套房贷款利率下限后,各地分行会根据当地的政策和情况进行灵活调整。”某股份制商业银行有关部门负责人告诉记者。

利好效应逐步显现 接续出台支持政策预期强

当前面临复杂的国内外形势,实体经济融资需求偏弱,需要引导金融机构继续降低实体经济融资成本,促进投资端与消费端稳步恢复。其中,房地产市场健康平稳发展是稳增长的重要着力点之一,目前多数商业银行已经对首套房贷款利率政策进行了微调,比如降低贷款利率、加快放款速度等。

董希淼认为,下一步,应在如何满足改善性住房需求上采取更多的支持政策,如适当放宽贷款条件,改变“认房又认贷”,区别对待已经结清贷款的购房

者。金融管理部门应及时优化监管要求,支持商业银行更好地服务改善性住房消费者,如降低二套房首付比例、下调二套房贷款利率加点等。

与此同时,董希淼建议,在政策优化调整过程中,金融管理部门、商业银行和地方政府应坚持“因地制宜”“一城一策”原则。对住宅去库存周期较长、“稳房价”压力较大的城市,政策调整的力和步伐可以适度加大。部分三四线城市,还可以探索推出第三套房房贷政策。此外,更重要的是应坚持“租购并举”,大力发展长租房市场,推进保障性住房建设,加快探索和发展房地产新的发展模式。相关部门和地方政府要积极出台配套政策措施,支持和推动房地产市场向新发展模式转型。

需要注意的是,对于未来房地产市场的情况,业内人士普遍认为,除了关注LPR和房贷利率调整对购房成本的变化外,还需关注近期诸多金融政策调整。

记者同时从多家公募处获悉,获批新产品的公募高度关注发行情况,包括渠道选择和规模控制等。北京某公募基金人士向记者表示,“公司对于同业存单指数基金的渠道选取工作已经准备妥当,待其他条件成熟便可尽快进入发行阶段。”

华宝基金相关人士表示,目前A股市场持续震荡,不确定性因素仍存,资金避险及闲钱短期理财的需求日趋多元化,同业存单指数基金的低风险特征,有望成为投资者力争稳健的理财优选。

嘉实基金相关人士也告诉记者,同业存单指数基金获批标志着短期理财工具赛道再添新丁。

今年以来,A股指数波动剧烈,投资者避险情绪升温,对于稳健型和创新型理财产品需求也有所提升,而同业存单指数基金作为全新的创新型产品,则备受投资者追捧,吸引了基金公司扎堆布局。

新产品获批后,市场最为关注发行和成立工作的推进速度。据记者梳理发现,前三批该类指数基金从审查决定日到基金发行日最长时间不超过13天,按照这个进程推算,第四批产品也将会于13天内进

第四批同业存单指数基金获批 短期理财工具赛道再添新丁

■本报记者 王宁

一周两批,同业存单指数基金阵营火速扩容。5月20日,《证券日报》记者从多家公募处获悉,第四批同业存单指数基金获得了监管部门的审批通过,产品数量合计有5只,分别是嘉实基金、汇添富基金、华宝基金、华泰基金和景顺长城基金。

多位业内人士告诉《证券日报》记者,同业存单指数基金是公募基金市场新的一种创新产品,在公募A股市场避险需求激增背景下,该指数基金的风险偏好特征更符合投资者青睐。可以预期,短期理财工具赛道再添新丁已成趋势。与此同时,参照前三批产品推进进度来看,第四批产品将很快进入发行期。

第四批5只指数基金获批

记者了解到,第四批获通过的

同业存单指数基金均为7天持有期产品,跟踪标的仍为中证同业存单AAA指数,与此前三批被动管理型产品差异不大;获批产品对应的公募机构分别是嘉实基金、汇添富基金、华宝基金、华泰基金和景顺长城基金。

多位公募基金经理表示,同业存单指数基金作为公募市场又一创新型产品,主要定位于满足低风险偏好、灵活配置需求的投资者,风险收益特征介于货币基金和短债基金之间。同时,该类指数基金也将进一步充实市场现金管理类理财产品丰富度。

事实上,自2013年首批同业存单发行以来,同业存单市场进入快速发展阶段。Wind数据显示,截至今年4月末,同业存单存量规模达14.48万亿元,占债券市场余额的10.76%,可以满足相关基金的配置需求。由于“同业存单”主要面向

机构投资者,个人投资者无法直接投资“同业存单”,因此,同业存单基金的推出,为个人投资者便捷地参与同业存单投资提供了新渠道,也为市场提供了新的短期理财工具。

嘉实基金相关人士告诉《证券日报》记者,相对于货币型和短债型基金,同业存单指数基金具有四方面特点:一是费率较低,指数投资降低了基金的管理成本,申购费和赎回费为0;二是主要投资于同业存单指数,聚集AAA评级存单,持仓透明度较高;三是设置了最短7天的持有期,一定程度上避免了投资者的非理性操作,赎回最快T+1到账;四是较高的低风险投资价值,中证同业存单AAA指数历史收益表现具有比较优势,在现金管理类产品中具有较高的性价比。

汇添富基金相关人士向《证券日报》记者表示,公募发行的同业