

存量房贷挂钩LPR 未来利率怎么走

存量房贷利率迎来新变化。据央行官方微博3月1日消息显示，存量浮动利率贷款定价基准转换自2020年3月1日如期启动，目前主要银行已完成相关准备工作。根据规定，2020年1月1日前签订商业房贷合同的客户可以将房贷利率选择转换为贷款市场报价利率(LPR)加点形成的浮动利率，或者固定利率。分析人士指出，在当前LPR下行区间的情况下，建议房贷客户选择LPR定价方式，但这并不意味着房贷利率就此下降，还要看利率的长期走势。

贷款利率转换工作正式启动

3月1日，包括房贷利率在内的存量浮动利率贷款定价基准转换工作正式启动。央行在官方微博公众号上发布消息称，目前，主要银行已完成相关准备工作，并通过其官方网站、微信公众号等渠道发布了公告，贷款客户可根据承贷银行公告，与银行协商办理存量浮动利率贷款定价基准转换。

2月29日，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、招商银行、光大银行、民生银行、兴业银行、浦发银行等多家银行发布公告，介绍定价基准转换的具体实施细则。为了让客户更直观地了解转换规则，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等多家银行还发布了详细图解内容。

根据各家银行公告，2020年1月1日前已发放的和已签订合同尚未发放的，参考央行基准利率定价的个人浮动利率住房贷款，均需进行转换。固定利率贷款、公积金个人住房贷款、逾期贷款(整笔逾期)、不良贷款不在此次转换范围内。如果购房者的住房贷款是组合贷款，其中商业性个人住房贷款按照相关规定进行切换，公积金贷款仍按原合同执行。此外，借款人有多笔房贷的，需要逐笔办理转换。

存量房贷利率新变化



由于特殊时期,为减少人员聚集,银行建议客户通过手机银行、网上银行等线上渠道办理业务。如果无法通过线上渠道自助办理的,可以通过网点柜台或者智能柜员机办理。据不完全统计,目前中国银行、建设银行、招商银行、广发银行等只能通过线上渠道办理,暂未开通线下受理。

值得一提的是,每家银行的具体转换时间并不相同。其中,国有六大行均表示,从3月1日开始受理,至8月31日结束。股份制银行相对延后,华夏银行从3月底逐步开放转换工作,招商银行、兴业银行、广发银行等将从4月开展转换工作,光大银行将于7月21日进行个人存量浮动利率住房贷款定价基准批量转换。

两类定价模式有何不同

根据央行规定,存量浮动利率贷款定价基准转换方式有两种,一种是将原合同约定的利率定价方式转换为LPR加点形成的浮动利率,一种是转换为固定利率。需要注意的是,只有一次选择转换方式的机会,转换之后不能再次转换。因此,选择哪种转换方式以及LPR定价方式如何计算利率,成为购房者最为关心的问题。

对于参考LPR定价房贷利率的计算思

路,按照“等价转换”原则,用现有利率水平倒算出加点数值,将“基准利率上下浮”做乘法)转换为LPR加点(做加法)。转换为固定利率的计算思路上,转换后的利率水平等于原合同当前的执行利率水平,利率水平在合同剩余期限内固定不变。

根据各家银行公告,转换为LPR加点浮动利率时,加点数值等于原合同当前的执行利率水平与2019年12月发布的相应期限LPR的差值,也就是:加点数值=客户现在的利率水平-2019年12月发布的LPR。此外,加点数值可为负值,加点数值在合同剩余期限内固定不变。原合同借款期限在五年及以下的,参考一年期LPR;原合同借款期限在五年以上的,参考五年期以上LPR。

值得关注的是,参考LPR定价的转换方式需重新约定重定价周期(一般为一年)和重定价日。假定重定价周期为一年,重定价日为次年的1月1日,也就是说2021年1月1日的房贷利率将根据2020年12月相应期限LPR加点计算,且这一利率在2021年保持不变,直到2022年1月1日再重新计算新一年的利率水平,依次类推。

举例来看,假设A客户有一笔房贷,剩余还款期限为十年,原定价水平为基准利率上浮10%,当前执行利率为4.9%×(1+10%)=5.39%。如果转换为固定利率,在2020-2030年期间

的利率均为5.39%。

如果转换为LPR加点形成的浮动利率,由于贷款合同期限在五年以上,参考2019年12月发布的五年期以上LPR数值,即4.8%,A客户的加点数值也就是0.59%(5.39%-4.8%=0.59%,即59个基点)。也就是说在之后的还款时间内,A客户的房贷利率=上年12月LPR+0.59%。根据公式计算,2020年房贷利率仍为5.39%,与转换为固定利率一样。

今年2月LPR报价五年期以上为4.75%,假定在今年12月,LPR报价继续下行至4.7%,那么A客户2021年的房贷利率为4.7%+0.59%=5.29%,相较转换为固定利率下降0.1个百分点。如果后续LPR继续下降,房贷利率也会相应降低。

综合来看,选择哪种转换方式,取决于LPR的未来走势。如果LPR后续呈现总体下降格局,选择参考LPR加点的定价方式更为优惠。分析人士预测,在当前降低实体经济融资成本的背景下,LPR仍存下行空间,建议房贷客户选择转换为LPR定价方式。

中国民生银行首席研究员温彬表示,利率是有周期的,会根据经济周期的变化出现波动。目前LPR处于下行时期,选择LPR定价方式会减少房贷成本;但是一旦经济处于上行周期,通胀压力上升,LPR利率也会出现上调。因此选择参考LPR定价方式,存在利率风险。从现阶段来看,他建议选择LPR加点方式,如果后续LPR出现回升,客户可以选择提前还款,避免房贷利率上升带来的成本上升。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认为,实际利率大趋势是下行的,选择LPR加点浮动利率的方式可能有利于购房者。

基准转换不意味利率降低

过去,房贷利率是参考央行基准利率,以打折或者上浮多少百分点的方式计算。去年8月,央行改革LPR形成机制,明确参考LPR确定贷款利率,这意味着未来的贷款利率将以LPR加点方式形成。

2019年12月,央行发布公告称,自2020年3月1日起,金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商,将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定

价基准加点形成,也可转换为固定利率,转换工作原则上应于2020年8月31日前完成。

央行有关负责人彼时表示,自央行发布改革完善LPR形成机制之后,接近90%的新发放贷款已经参考LPR定价,但存量浮动利率贷款仍基于贷款基准利率定价,不能及时反映市场利率变化,不利于保护借贷双方的权益。为进一步深化LPR改革,央行推进存量浮动利率贷款定价基准平稳转换。

“为促进贷款利率‘两轨合一轨’,提高利率传导效率,推动降低实体经济融资成本,央行完善LPR形成机制,并明确后续新增贷款参考LPR定价,存量贷款逐步调整参考LPR定价。”中国养老金50人论坛特邀研究员娄飞鹏指出,目前银行业开始进行的房贷利率转换,正是按照央行的改革思路完善利率定价机制,推动利率市场化改革,实现利率“两轨合一轨”的重要方式。

分析人士指出,房贷利率转换工作只是定价方式的转变,并不意味着房贷利率就此降低。央行副行长刘国强近日表示,LPR下行基本上不影响个人房贷利率。房贷不炒仍然是当前房地产调控政策的主导方向,央行货币政策执行报告也强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,银行可通过LPR加点方式确定个人房贷利率,基本保持原有水平。

中原地产首席分析师张大伟在接受北京商报记者采访时指出,对于存量房贷来说,2020年只是转化计价方式,利率保持不变。2021年可能享受到转化后的降息,但幅度相对有限,所以对于大部分存量贷款来说,影响非常小。同时,在房贷不炒下,市场平稳是主流,房贷利率波动不会大。

严跃进也认为,就今年而言,利率还会继续下调,房贷利率会有所下降。但是,这并不能说明以后的房贷利率一直是下行的,如果后续房地产市场火热,利率也有可能上调。

值得注意的是,除了个人住房贷款外,此次需要转换的还包括个人消费经营类贷款、个人商用房贷、对公贷款等。多家银行表示,对公贷款定价基准转换采取线下办理方式,贷款经办客户经理将与客户联系,协商办理相关转换事宜。

北京商报记者 孟凡霞 吴限

IPO再融资齐上阵 券商开启新一轮“补血”

券商正在上演又一轮“补血”行动。继2015年港股上市后,中金公司在2020年2月28日正式“官宣”在A股上市。此前2月26日,中银证券在上交所成功上市,成为A股第37家上市券商,2月25日,海通证券发布了二次修订后的定增预案,再融资计划更进一步。眼下,资本实力是决定证券公司未来发展和竞争力的重要砝码,一大波券商IPO、定增、配股“补血”在途,随着越来越多券商加入资本扩张大战,未来市场如何演变也值得期待。

“投行贵族”拟A股上市

2月28日,中金公司发布公告称,公司拟申请A股发行并在上海证券交易所上市,公司已于当日召开的董事会会议上通过了关于首次公开发行人民币普通股(A股)股票并上市方案的议案。中金公司素有“投行贵族”之称,消息一出,一线券商聚首A股也掀起业内讨论。

公告显示,中金公司拟公开发行A股数量不超过4.59亿股(即不超过A股发行上市后总股本的9.5%)。中金公司A股发行上市所募集的资金在扣除发行费用后,将全部用于增加本公司资本金,补充公司营运资金,支持公司境内外业务发展。

资料显示,中金公司成立于1995年6月25日,是中国内地第一家中外合资的投资银行,于2015年11月9日在香港联交所主板上市。

中金公司成立之初就专注高端投行业务,曾几乎包揽国内大型国企上市及海外业务。但随着大型国企上市殆尽,加上券商

转型加速竞争激烈,中金公司一度经历“阵痛”,业绩转淡。近年间,中金公司引入腾讯、阿里加盟,借助金融科技的力量推动业务转型。2019年9月,更“牵手”腾讯成立合资技术公司。

“中金公司选择回归A股,应该做了很长久的谋划。国内主要头部券商都基本已在A股实现上市,唯独中金公司在港股上市,这不利于中金在国内地位和影响力的提升。同时,境内券商估值显著高于港股,尤其一旦A股牛市来临,券商估值将快速攀升。对中金公司而言,回归A股可以提高公司的股价和市值,这对股东可带来显而易见的财富效应。”谈及中金公司选择回归A股,沪上一位券商分析人士对北京商报记者表示。

券商股权融资提速

随着资本市场改革红利不断释放,券商正掀起一场资本扩张的大战,近期,券商IPO、再融资频有新动态传出。2月26日,中银证券在上交所成功上市,成为A股第37家上市券商,中银证券上市首日表现抢眼,IPO发行价5.47元/股,上市首日即以44.06%的涨幅封停,随后连日股价攀升,截至2月28日收盘价报9.54元/股。

招股书披露显示,中银证券募集资金主要投向八大领域,包括:投行业务、零售经纪业务、资产管理业务、证券投资业务、私募股权投资业务、期货业务、研究与机构业务以及风控合规和信息技术。

A股市场再融资方面,再融资新规“官宣”以来,市场活力被进一步激发。2月25

日,海通证券发布了二次修订后的定增预案,预示其再融资计划更进一步。

“境内再融资不断放开,众多头部券商纷纷发布再融资的方案,夯实资本实力,客观上也对中金公司产生了较大的压力,督促中金公司快速作出回归A股的决定,以同步加强资本实力的提升。”券商投行从业人士何南野对北京商报记者表示。

发力重资本业务

当下,资本金越来越成为影响券商竞争力的重要因素,券商也多途径“补血”,夯实资本实力。

根据Wind数据显示,截至3月1日,IPO正常审核状态下排队的共有财达证券、国联证券等11家券商。再融资“补血”方面,Wind数据显示,目前,共有海通证券、中信建投等8家券商的定增预案尚未实施,拟募集资金达859.6亿元。另外,有天风证券、东吴证券等5家券商配股预案尚未实施,拟募集资金达388.05亿元。从各券商募资用途上看,多数券商再融资指向补充公司资金、扩大业务规模等。其中,发展资本中介和投资交易等重资本业务成为券商募资的重点投向。

业内人士认为,在业绩分化强者恒强的行业趋势下,券商持续补充资本,扩大资产规模是大势所趋。对于头部券商而言,如何用足政策空间,加强资本实力并快速转型,稳固自己的行业地位是头等大事,而对于中小券商而言,如何尽快充实净资产,获得更大的发展空间也成为当务之急。

北京商报记者 孟凡霞 马楠

商业银行参与国债期货业务细则发布

北京商报讯(记者 孟凡霞 吴限)继五大国有银行获得首批试点资格后,商业银行参与国债期货业务的具体细则落地。3月1日,中国金融期货交易所(以下简称“中金所”)发布《关于商业银行参与国债期货业务试点有关事项的通知》(以下简称“试点通知”)指出,申请交易所交易结算会员资格的商业银行应具备良好的市场风险管理能力、国债期货仿真交易经验等。

为规范商业银行参与国债期货业务试点,有效防范风险,中金所根据《中国金融期货交易所交易规则》和《中国金融期货交易所会员管理办法》(以下简称《会员管理办法》)等规定,发布《试点通知》。

《试点通知》共包括九项内容,明确了商业银行参与申请交易结算会员资格条件、提交申请材料、履行义务等内容。根据《试点通知》,银行参与交易所国债期货业务试点,应当按照相关监管部门要求参与国债期货交易。

业务试点期间,商业银行申请交易所交易结算会员资格,除了符合《会员管理办法》基本规定外,还应获得相关监管部门同意;具备良好的市场风险管理能力;具备国债期货仿真交易经验;交易所规定的其他条件。

在提交申请材料后,交易所会在收到符合要求的会员资格申请材料之日起30个工作日内提出审核意见,通知符合条件的银行办理相关手续。另外,取得会员资格后,商业银行应在每年6月30日前向交易所报送上年度经审计的数据,包括注册资本、总资产、净资产、资本充足率、流动性、资产负债比例等。

值得关注的是,取得会员资格的银行还应当指定专门的部门作为期货业务结算部门,建立相应的内部控制制度,保持期货保证金存管业务和期货结算业务相互隔离。

中国邮储银行高级经济师卜振兴表示,商业银行获准参与国债期货,对中国期货市场乃至整个金融市场都有重要影响。国债期货之前的投资者主要是以券商、基金为主,商业银行的加入不但使投资者结构更加多元,并且银行资金量较大,对于国债期货市场的规模有更加明显的提升。

在分析人士看来,商业银行参与国债期货市场,进一步完善了我国金融期货市场主体结构,同时增加了利率波动的风险对冲工具,可以更好地满足金融机构风险管理的需求。

我国国债期货市场一直处于不断发展和完善之中。业内人士指出,国债期货市场运行平稳,为商业银行参与交易创造了条件。2月21日,证监会、财政部、央行、银保监会四部门联合发布《关于商业银行、保险机构参与中国金融期货交易所国债期货交易的公告》,允许符合条件的试点商业银行和具备投资管理能力的保险机构参与国债期货交易。第一批试点机构包括工商银行、农业银行、中国银行、建设银行和交通银行。

民生银行研究院民营企业发展研究中心主任助理徐继峰表示,商业银行加入国债期货市场业务,将进一步完善国债企业或市场投资者结构,提高市场流动性,为市场注入新活力;也可以激发银行利用该工具管理利率风险的积极性和潜力,丰富其管理市场风险的工具,提高银行的资产负债管理水平,对银行的资产管理业务将形成利好。

事实上,国债期货市场迎来重磅机构投资者,对于金融衍生品市场的平稳发展至关重要。证监会等四部门表示,商业银行和保险机构参与国债期货交易,有助于丰富市场投资者结构,促进国债期货市场平稳有序发展。