

5年期LPR创纪录下调 百万房贷每月少还59元

LPR迎最大降幅

从过去经验上看,“逆回购利率-MLF(中期借贷便利)利率-LPR”同步调降则完成一次完整的降息过程,逆回购利率和MLF利率曾在3月30日及4月15日分别调降20个基点,因此4月20日,1年期LPR报价较上期下降20个基点,也符合市场预期。

对于1年期LPR的同步调降,中国民生银行首席研究员温彬指出,这体现了从政策利率向贷款市场利率传导机制的畅通。这次LPR下调20个基点,是自去年8月LPR改革以来,降息幅度最大的一次,有利于进一步降低实体经济融资成本。

值得关注的是,4月20日公布的5年期以上LPR为4.65%,较上次的4.75%调降10个基点。因5年期以上贷款大部分是房贷,此次利率下调颇受市场关注。在分析人士看来,降息意味着金融政策取向是稳增长,刺激实体经济,但仅下调10个基点与1年期LPR下调幅度呈现出非对称下降,也释放出房地产调控不放松的信号。

4月17日,中共中央政治局召开会议,会议作出“降准、降息”的明确表述并对接下来的货币政策定调。会议表示,稳健的货币政策要更加灵活适度,运用降准、降息、再贷款等手段,保持流动性合理充裕,引导贷款市场利率下行,把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上。

另外,中共中央政治局会议提出“降息”的同时,还明确强调“要坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展”。在分析人士看来,这表示,房地产要发挥稳定器作用。考虑到“房住不炒”的红线,预计不会对房地产进行大放水,但同时也要认识到我国各地的情形不一,需要因地制宜施策。

4月20日,央行公布的贷款市场报价利率(LPR)显示,1年期LPR为3.85%,较此前的4.05%下调20个基点,5年期以上LPR为4.65%,较上次的4.75%调降10个基点。本次两种期限LPR的下调是自去年8月LPR改革以来降息幅度最大的一次。具体到个人房贷方面,据北京商报记者测算,5年期以上LPR下调10个基点后,以北京首套房商贷100万元、期限25年为例,百万房贷利息总额较此前少还1.77万元,月供每月少还58.99元。



百万贷款月供少59元

根据央行此前公告,自2019年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。这就意味着,最终实际房贷利率取决于LPR与加点共同变化的结果。具体就北京而言,目前银行执行的是首套房商贷利率为LPR加55个基点,二套房商贷加105个基点。此次5年期以上LPR降息10个基点,具体到个人房贷会有哪些变化?

以北京首套房商贷100万元、期限25年、还款方式为等额本息为例,5年期LPR下降10

个基点至4.65%后,商贷利率为5.2%,百万房贷利息总额为78.89万元,较此前的80.66万元少还1.77万元,每月应还5963.02元,月供较此前的6022.01元每月少还58.99元。

而对于存量房贷而言,按照安排,2020年3月1日起推进存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR。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。

假如A的重定价周期为1年,重定价日为5月1日(A已办理了转换),那么2020年5月1日-2021年4月31日,A的房贷将根据2020年4月LPR重新来计算利率,这一利率水平在这一期间保持不变。在分析人士看来,目前LPR

下行空间已打开,存量房贷利率下降趋势也可以期待。中原地产首席分析师张大伟指出,降息会导致资金成本降低,真实购房者的购房成本降低,有助于这部分群体入市。对于购房者来说,4月20日的降息只是开始。

对于本次LPR下调对于楼市的影响,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次下调刺激购房需求释放,近期各地预售证的发放节奏加快,银行贷款也比较积极,配合此次月供压力减少的效应,购房需求有望积极释放,进而带动市场成交量的上升。

另外,严跃进还提出,需要注意一些潜在的风险。近期商业银行贷款相对积极,但更偏向投向房地产。容易出现一些小额贷款违规

进入房地产,或者经营贷款违规进入房地产的现象,所以预计后续严查违规资金进入房地产将成为可能。换言之,近期购房者在获得此类低成本贷款的时候,一定要注意资金的合规性。尤其是1年期LPR利率为3.85%,已经属于比较低的水平,这个时候要严禁通过获得此类1年期短期贷款来支付购房首付的做法。

降息、降准迎来政策兑现期

3月下旬以来,央行货币政策进入了加大逆周期调节力度阶段,在中共中央政治局会议之后,降息、降准等政策工具有望迎来兑现期。温彬表示,下阶段降准和降息仍有空间和必要,随着通胀继续回落,政策利率还有进一步下调的空间,存款基准利率也需适时适度下调,带动LPR报价中银行点差部分收窄,继续释放LPR改革潜力,切实降低实体经济融资成本。

中信证券首席FICC分析师明明认为,降息需要从政策利率、LPR和存款基准利率三个层面关注,三个层面的相互联系和制约是判断降息路径的重要依靠。中共中央政治局会议之后,根据过往的经验判断,政策利率可能率先迎来调降,OMO(公开市场操作)利率和1年期MLF利率可能在下个月之前出现10个基点或以上的调降,预计反映在5月的LPR。考虑到近期政策利率下调较快,且银行负债成本对于LPR的制约已经广泛讨论,下调存款基准利率的概率进一步增大。

全年来看,中信证券研报进一步提出,中共中央政治局会议进一步明确了具体的政策工具,即“降准”和“降息”,预计2020年二季度和三季度分别降准50个基点,预计到年底一年期LPR报价有望下调至3.6%-3.7%左右。

北京商报记者 孟凡霞 马楠

楼市异动 深圳严打“房抵贷”流向地产

近期深圳房价异动上涨,市场炒作热情升温,对此,监管部门的新一轮调控政策也箭在弦上。4月20日,北京商报记者获得的一份文件显示,中国人民银行深圳市中心支行已向辖区各商业银行下发通知,紧急自查房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况。此外,“对于个别机构和个人弄虚作假,将用于购房贷款包装后骗取财政贴息的行为”,深圳市中小企业服务局当日发文表示,一旦发现并查实,将依法惩戒。

银行紧急自查

中国人民银行深圳市中心支行要求各银行自查今年以来新发放的房抵经营贷(含借款人为企业或个人),包括贷前、贷中、贷后等情况。具体而言,自查内容包括截至2020年3月末,各银行房抵经营贷余额,2019年3月末余额,2019年12月末余额情况;贷前准入情况自查,对借款人名下经营实体的真实性调查情况,借款人持有被抵押房产时间情况,企业成立时间情况;贷款管理情况,重点梳理借款人(含企业或个人)自疫情发生(1月25日)以来新购房产(含住宅和商务公寓等)并以新购房产作抵押的贷款情况,以及计划申请财政贴息和预计实际贷款利率水平情况;贷后管理情况,借款人贷后新增房产的监测情况;自查发现的其他可疑情况或问题。

分析人士指出,查处涉及到贷前、贷中、贷后,通过此类自查,本质上就是为了防范各类违规贷款的小动作,不排除后续对于此类房抵经营贷业务将出台新的管控政策。

另有消息称,4月20日,深圳银保监局与央行深圳中心支行召集辖内各银行行长开会。会上对各银行行长提出要求,小微贷款及经营贷款资金不得入楼市,需加强管理。一家股份制银行总行内部人士向北京商报记者确认了开会传达精神一事。

低息贷款违规入楼市

近期,深圳楼市异动上涨受到了市场

广泛关注。4月16日国家统计局发布的《2020年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示,深圳二手房价涨幅为全国第一。另据央行深圳中心支行4月13日披露的数据,2020年一季度人民币贷款增加3157.91亿元,同比多增718.02亿元。分部门看,住户部门贷款增加587.55亿元,其中,短期贷款增加42.63亿元,中长期贷款增加544.93亿元。

3月以来,深圳楼市被曝出“戴口罩抢豪宅”、买房要缴纳百万“喝茶费”等现象,个别楼盘也存在中介和自媒体炒作引发价格上涨预期。深圳楼市火热给了投机者可乘之机,疫情期间,银行对中小微企业生产经营贷款采取了降门槛、利率优惠等扶持政策,但却让部分购房者借此找到新的加杠杆机会。

同策集团首席分析师张宏伟指出,市场流动性充裕与“限价”下的市场“倒挂”是驱动投资客利用经营贷等各类“加杠杆”的工具进入楼市的两大核心驱动因素。如今,一线城市尤其是深圳房价开始上涨起来,再加上“限价”背景下“二手倒挂”现象,一旦出现“价格倒挂”楼盘必然被抢。另外,深圳市场的快速火热与市场流动性的充裕有非常大的关系。作为高净值人群和投资客来讲,想买资产保值增值,那么深圳的豪宅就成了很好的选择。

此外,财政贴息政策也成为经营贷入楼市的另一大吸引力,面对抗疫贷款违规流入楼市的现象,监管正紧急出手。根据有关规定,贷款必须用于支持对象生产经营,不得用于并购贷款、国家产业政策禁止和限制的项目以及参与民间借贷、投资资本

市场和个人消费等。4月20日,深圳市中小企业服务局发布《关于规范实施中小微企业贷款贴息项目的通告》,其中提出,将会同银保监部门加大对贷款贴息项目的审核力度,严防不符合贴息条件的贷款项目混入,骗取财政资金。一旦发现并查实,将依法依规对责任单位和个人给予失信惩戒,涉嫌犯罪的,依法移交司法机关处理。

下一步或是结构化调控

“当前市场流动性仍然处于相对宽松期,只有宏观经济基本面在短期内趋稳,宽松的货币政策稍微有所回收,市场对于‘炒豪宅’的热度才会下降,因此,目前还是要尽快复工复产,这对于整个楼市的企稳作用会更有利。”张宏伟对北京商报记者表示。

4月17日,中共中央政治局召开会议,对房地产市场作出定调。会议强调“要坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展”。

粤开证券首席经济学家、研究院院长李奇霖表示,如果在宽松的政策环境下货币再次流入房地产市场,造成房价暴涨,那么不仅货币宽松“误入歧途”,造成资产价格泡沫,消费与居民的生活质量也会进一步下降,使提振消费稳经济的政策大打折扣。因此,这一次即使面对稳经济保就业的重大挑战,刺激房地产这一政策选项大概率也不会再全面铺开使用。因城施策、实行结构化的调控政策可能是房地产市场调控下一步的选择。

北京商报记者 孟凡霞 马楠

天津信托混改落地 上实集团摘得77.58%股权

北京商报讯(记者 孟凡霞 宋亦桐)天津信托混改正式落地。4月20日,海泰控股集团、泰达控股与上实集团举行天津信托混改协议签约仪式,上实集团合计以94.09亿元的价格,摘得天津信托77.58%股权,这是天津市首例竞价摘牌的市管企业混改项目,也是天津市首例溢价的市管企业混改项目。

据了解,天津信托是由央行天津市分行创建,于1980年10月20日成立,并于同年11月1日正式对外营业,是国内最早成立的信托投资机构之一。2014年4月15日,天津信托注册资本增加为17亿元。成立以来,天津信托历经国家信托行业五次整顿,几经改变控股方,一直获准单独保留,也是全国仅有的几家自始至终获准单独保留的信托公司之一。

从之前的股权结构来看,天津信托共有5家股东,分别是海泰控股集团(持股51.58%)、泰达控股(持股42.11%)、安邦人寿保险股份有限公司(持股3.9%)、安邦保险集团股份有限公司(持股1.36%)、天津教育发展投资有限公司(持股1.05%)。

2019年12月30日,天津信托混改项目在天津产权交易中心公开挂牌交易,上实集团合计以94.09亿元的价格摘得天津信托77.58%股权。信息披露期结束后,泰达控股转让的26%股权由上实集团以19.91亿元的价格直接摘得,海泰控股集团转让的51.58%股权最终被上实集团以74.18亿元成功摘牌,比初始挂牌价格(39.5亿元)溢价34.68亿元,溢价率87.8%。

据了解,此次天津信托混改引入的大股东上实集团于1981年7月在香港注册成立,是上海在境外规模最大、实力最强的综合性企业集团,主营业务涵盖医药医疗、基建环保、房地产和区域开发、消费品、金融服务和投资五大领域以及创新发展的新边

疆业务,拥有上实控股、上海医药、上实环境、上实发展、上实城开5家境内外上市公司。海泰控股集团表示,将按照产权交易规定的程序和要求,推动尽快完成天津信托新股东资质审批等相关后续工作。

早在2017年,天津信托就开始启动混合所有制改革工作。2018年4月,天津信托混改项目在天津产权交易中心挂牌,据当时的挂牌信息,天津信托拟新增注册资本21亿元,征集3名投资方。然而这一混改方案并没有得到市场的认可,2018年8月、2018年10月和2018年12月遭遇三度延期,延期原因均为“未征集到合格意向投资者”。直到2019年1月18日,天津信托大股东海泰控股宣布,截至2019年1月16日,天津信托未征集到合格意向投资者,为了促进混改工作顺利进行,按照国资监管部门的要求,天津信托混改项目拟从天津产权交易中心撤牌。

对当时撤牌的原因,市场人士分析认为,彼时天津信托的挂牌方案是海泰控股和天津信托同步混改,需要有实力有能力且愿意实际投入又不控制的投资方,在当下市场有较大难度。

在金乐函数分析师廖鹤凯看来,天津信托作为当地首批实施混改的市管企业之一,之前的混改本拟引进3家中小股东,实际控制权并无变动,外部观望气氛浓厚,方案最终夭折。本次转让完全不同,实际控制人的变更,原大股东全部转让,二股东也是要退出中小股东之列,可谓彻底脱手,将给天津信托带来脱胎换骨的变化。

廖鹤凯进一步表示,此次成功转让,海泰控股集团完全退出天津信托,大股东完全退出会让公司业务走上全新的道路,按照之前的情况,天津信托人员很大程度上会予以保留,随着新实际控制人的到来,会为业务发展注入市场化的活力。