

多城已执行4.25%最低房贷利率

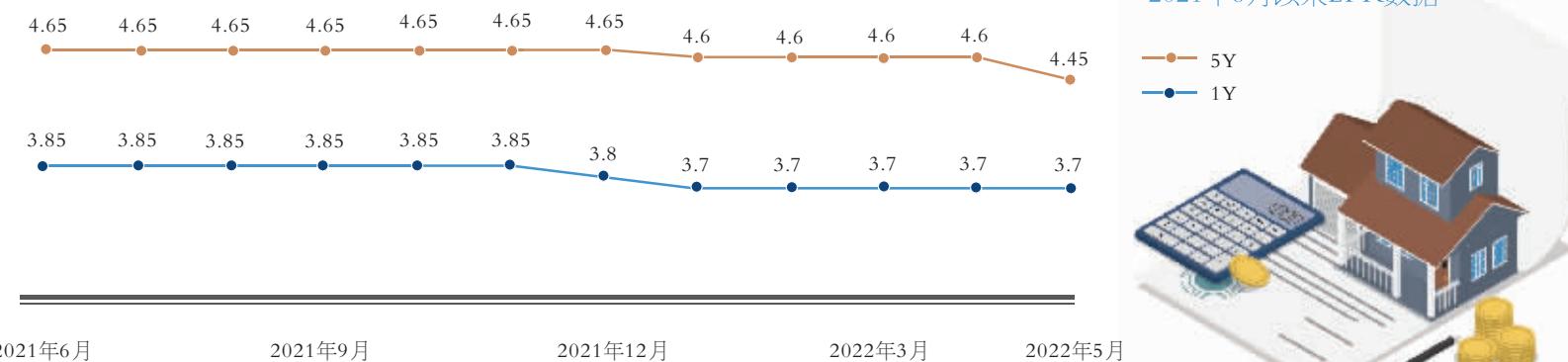
“首套房贷利率下限调整”与“5年期以上贷款市场报价利率(LPR)调降”的双重礼包已投递至部分城市。5月22日,北京商报记者从多地区银行客户经理处获悉,当前,天津、郑州地区新发放的首套房贷利率已执行最低4.25%这一标准。而在北京地区,多家银行首套房贷利率也随着贷款市场报价利率(LPR)的下调由此前的5.15%调整为5%。

4.25%

5月20日,央行授权全国银行间同业拆借中心公布,5年期LPR由4.6%下调15个基点至4.45%,这是在LPR捆绑房贷利率后降幅最大的一次。再加上5月15日央行、银保监会宣布,将首套房贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,这也就意味着,叠加此前的政策,对于首套房贷利率来说最低可以降到4.25%。

5月22日,北京商报记者调查发现,目前天津、郑州等地区已经开始执行首套房贷利率4.25%这一标准,也有部分城市银行网点人士透露称,预计5月23日或24日就会正式执行新发首套房贷利率4.25%这一标准。

“目前我行房贷利率执行首套为5年期以上LPR-20个基点这一政策,根据最新的LPR报价,新发放的首套房贷最低可达到4.25%。”天津地区一家国有大行客户经理透露称。郑



2021年6月以来LPR数据



数据来源:中国货币网

州地区一家股份制银行人士也向北京商报记者表示:“目前我行新发放的首套房贷利率最低可以做到4.25%,不过需要客户征信审核通过,并且为首次购房人士”。

常州地区,一家国有大行个贷部门人士提到:“预计从5月23日或24日起,我行首套房贷利率最低可以做到4.25%,但目前还未收到具体细化的规则,不过申请4.25%房贷利率对客户有一些附加要求,例如,有缴纳社保、公积金、夫妻双方中有一方的收入比较稳定等”。

“LPR下降对买新房有好处,月供会下降”“该攒钱买房了”……LPR“降息”后关于“买房时机到了吗”这一相关话题一度冲上热搜。事实上,自5月15日,央行明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限LPR减20个基点之后,就已有部分城市因城施策将首套房贷利率调降至4.4%。

据诸葛找房数据研究中心不完全统计数据,在5月15日央行、银保监会发布差别化住房信贷政策后,已有20个城市首套房最低房贷利率降至4.4%,如广州、天津、苏州、济南、重庆、沈阳、昆明等。诸葛找房数据研究中心首席分析师王小嫱分析指出,本次5年期LPR创历史最大降幅,可以看出目前中央对于稳经济稳房产市场的决心,未来上述城市的首

套房最低利率仍有进一步下调的空间。

5%

在北京地区,房贷利率是否也将出现松动?5月22日,北京商报记者从北京地区多家银行处获悉,随着最新的LPR下调,京城已有多家银行正式将首套房贷利率从此前的5.15%调整至5%。

当前,北京地区房贷市场利率执行标准为:首套房贷利率为5年期以上LPR+55个基点,二套房贷利率为5年期以上LPR+105个基点。一位国有大行业务部门相关人士表示,“目前我行首套房贷利率为5年期以上LPR+55个基点,也就是5%”。另一家国有大行个贷部门经理也提到,首套房贷利率已经随着LPR从此前的5.15%调整为5%。

股份制银行也同样进行了调整,一位股份制银行客户经理向北京商报记者表示:“经我行与北京市银行业协会确认,目前北京地区个人住房按揭贷款执行利率浮动点位暂时继续保持不变,即为5年期以上房贷利率为:商贷首套4.45%+55个基点,为5%;商贷二套4.45%+105个基点,为5.5%”。以上利率以5月20日放款为准。”上述股份制银行客户经理

补充道。

另一家股份制银行北京分行相关人士也透露称,该行首套住房贷款执行利率是按照对应档次的LPR结合约定的利率调整幅度计算得出,因此以5年期以上贷款为例,根据5月20日公布的LPR计算,目前首套住房贷款执行利率为5%。

让市民最为关心的就是调整之后月还款金额相较之前能省多少。根据北京商报记者从房产中介人士处获得的信息:若以北京商业贷款100万元,贷款期限25年,等额本息还款方式计算,首套住房贷款执行利率为5%之后,月供还款金额为5845.9元,相较未调整前的5933.63元节省87.73元,25年整体还款金额减少约2.6万元左右。

盘古智库高级研究员江瀚在接受北京商报记者时表示,就目前来看,北京地区的房贷利率变化情况相对稳定,和LPR走势比较接近,处于震荡下行的趋势。从长期的角度来看,未来LPR仍存在下行的可能性。

未来仍有下调空间

2019年10月8日起,房贷利率正式“换锚”,从以基准利率为基础转变为以LPR为

基础进行加点。从各地区银行的执行情况来看,目前调整后的最低4.25%利率尚未覆盖至全部地区,此外,也有银行仅收到口头的要求和通知,并未收到总行或分行下发的更为细则的内容,利率调整仍在推进过程当中。

那么,未来是否会有更多城市跟进下调房贷利率报价基点?易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称,此前央行、银保监会已经明确了首套房贷利率下限为不低于“相应期限LPR-20个基点”的定价思路,此次5年期以上LPR下调,也将进一步引导房贷利率下行。这也意味着,后续房贷利率还有进一步下调的可能。从当前全国重点城市5月上旬的成交数据看,虽然比4月有微弱复苏的迹象,但是同比跌幅依然很大,类似房贷的加点基点下调,进而引导房贷利率下调的动作也还是需要坚持的。

诸葛找房数据研究中心指出,可以预见,未来房贷利率仍有进一步下调的空间,从城市来看,执行最低房贷利率的仍以部分楼市下行压力较大的二三线城市为主,一线城市执行的比较少。同时,实施的对象仅限于首套房,二套房仍按照原标准执行,且首套房利率降低空间明显超过二套房。

在光大银行金融市场部宏观研究员周茂华看来,本次5年期LPR下调15个基点,释放国内稳楼市、支持制造业的力度明显加大的信号;进一步拓展了房贷利率下限,可以预见的是,未来部分楼市供给相对大、需求偏弱的区域房贷利率报价基点将出现明显下调。但整体上,国内楼市“稳”字当头,坚持房住不炒定位,推动各地因城施策、精准调控,落实“三稳”任务,促进楼市平稳健康发展。各区域楼市也将落实因城施策、精准调控,需要根据各区房地产市场及各区域调控要求,灵活调整房贷利率报价基点。

北京商报记者 宋亦桐

试点扩围月余 各地公布数字人民币成绩单”

自4月初央行官宣数字人民币试点扩围后,仅1月余就有多地传来数字人民币新消息。5月22日,北京商报记者根据公开信息披露梳理发现,包括重庆、西安、杭州、厦门等多地试水数字人民币新场景或公布试点成绩单。

西安数字受理商户超10万

例如厦门试水了财政补贴资金业务。5月19日,交通银行厦门分行联合中国福建自由贸易试验区厦门片区管理委员会,以数字人民币形式支付厦门某进出口有限公司财政补贴资金,实现福建省首单数字人民币财政补贴资金业务落地。

在操作流程上,主要由交通银行作为该司开立数字人民币对公钱包,完成对公钱包的限额设置,并由代理国库将资金支付指令发送到二代支付系统,再将资金拨付至厦门某进出口有限公司数字人民币对公钱包,以此实现厦门自贸区财政补贴资金投放数字人民币的全流程处理。在业内看来,这一笔数字人民币财政补贴资金的发放成功,标志着交通银行厦门分行率先实现了数字人民币与现有二代支付工具间的交互,也提升了数字人民币的普适性和可得性。

同为第二批试点城市的杭州,也有数字人民币试点新动作。据了解,5月18日,杭州市桐庐县商务局联合数字人民币试点银行,连续4天发放满减消费券500万元,其中数字人民币消费券不少于100万元,这也是桐庐首次以数字人民币的形式发放消费券。

“此次数字人民币消费券的发放,也是桐庐提振市场信心,释放消费潜力,促进社零增长的重要举措。”据桐庐县商务局国内商资科科长江钟炎介绍,上月,桐庐还针对12家限额以上汽车销售企业开

展发放购车补贴300万元,销售汽车836台,销售额1.51亿元。

除了试水新场景,近日多地也公布了数字人民币试点成绩单。正如重庆市政府官网披露,重庆数字人民币试点工作启动一月有余,目前,重庆已在交通出行、零售商超、民生服务、医疗服务、智慧校园、旅游、代发工资及互联网线上支付等多个领域实现了数字人民币应用落地。

来自人民银行重庆营业管理部的最新数据显示,截至5月15日,重庆市已有超12000家商户可以接受数字人民币支付;全市共立数字人民币个人钱包106.66万个、对公钱包4.24万个,数字人民币累计交易笔数达157.67万笔、交易金额达2.88亿元。

西安地区则公布,截至今年4月底,西安数字人民币受理商户已超10万个,开立个人钱包2200多万个,对公钱包近159万个,全市交易金额达61.18亿元。数字人民币的使用基本覆盖了生活服务、零售消费、交通出行、教育医疗、智慧民生、政务服务、互联网平台等各领域。

从表述来看,西安市下一步重点还将通过在旅游景点、大型商圈等开展一系列形式多样的惠民活动,集中力量攻克数字人民币在政府端和税费收取、普惠金融服务等重难点领域的运用,以及开展数字人民币在特色示范商圈、街区的建设,从而加快数字人民币生态体系建设。

多地掀起数字人民币尝鲜热

可以看出,最近一个多月来,数字人民币正在加速融入百姓生活,全国多个试点地区掀起了数字人民币体验和消费热潮。除了各地公布的数据外,北京商报记者从美团平台获悉的数据亦可印证,据其

披露,截至5月5日,新增超过440万用户在美团平台报名数字人民币体验活动,期间平台日均数字人民币交易用户数环比新试点城市公布前上涨超过50%,日均数字人民币交易金额环比新试点城市公布前上涨超过两倍。其中,新一批试点城市居民“尝鲜”数字人民币尤为踊跃。

例如,在厦门,已有不少连锁商超、便利店和核心商圈陆续开始支持数字人民币支付,吸引许多消费者线下体验。在杭州、广州等城市,由于提现无需手续费、方便快捷等优点,很多商家主动向顾客推荐起数字人民币来。美团平台数据显示,在报名体验数字人民币的用户当中,来自新试点城市的居民占比近60%。

“目前看,新增试点区域的财政补贴、消费券等场景应用,均为此前试点经验在不同区域的进一步复制,显示出试点方式愈加成熟。”零壹研究院院长于百程告诉北京商报记者:“除了试点城市外,未纳入试点的区域也在将其纳入金融发展下一个五年规划内容的一部分,不难推测后续将进一步扩大试点的广度和深度,实现试点区域内的应用场景全覆盖。另外,数字人民币相关的法律法规和标准制定也是在数字人民币稳步试点过程中的重点。”

对于后续场景创新,博通咨询金融业资深分析师王蓬博则说到,从长远看,B端企业服务是一个值得深度挖掘的场景,类似转移支付、农村金融、信贷服务、预付费、政务服务等,这类和数字人民币特性结合比较紧密的场景都值得探索,以便有效形成和提高用户使用频率。在他看来,后续还可以探索运营方式创新,除了此前的一次性数字人民币红包模式,还可以和互联网平台合作,探索能够多次循环、有效增加用户黏性的模式。

北京商报记者 刘四红

年内4家机构主动注销支付牌照

支付牌照数量再减1张。5月22日,北京商报记者注意到,央行官网近期更新了支付牌照注销名单,上海新华传媒电子商务有限公司(以下简称“新华电商”)的支付牌照被注销。这是2022年以来央行注销的第4张支付牌照,也是市场上第51张被注销的支付牌照。

根据央行官网披露的信息,新华电商持有的支付牌照类型为预付卡发行与受理,业务覆盖范围为上海市,于4月1日主动申请注销。

北京商报记者进一步查询发现,新华电商成立于2008年10月,是上市公司新华传媒旗下全资子公司,注册资本1亿元。2012年6月,新华电商在央行发布第四批支付牌照时获得支付许可,预付卡产品名为“新华一卡通”。目前,新华电商官网已无法打开。

依托于股东方新华传媒的品牌效应,新华电商的商户类型拓展至新华书店、教育培训机构、票务影院等多个范畴。新华传媒在公司2019年财报中也曾提到,加快市场开拓,继续推进新华一卡通和新华一卡通之间联动发展。后者是新华传媒旗下以运营图书业务为主的B2C电子商务网站。

此外,根据新华传媒财报,新华电商近年来业绩表现平平。2019年,新华电商亏损49.02万元,净资产7057.45万元;而新华电商的亏损情况在2020年扩大至605.24万元,公司净资产也缩水至6452.21万元。连续两年亏损后,新华电商在2021年扭亏为盈,净利润为305.5万元,净资产6757.71万元,总资产2.3亿元。

中国人民大学副教授王鹏告诉北京商报记者,当前的金融监管环境下,对于金融机构的合规性、上下游产业链业务的可持续性等方面提出了更高要求。相关支付机构选择退出,与其所在的赛道发展情况紧密相关。

对于新华电商注销牌照的具体原因和后续处理事宜,5月22日,北京商报记者多次联系新华电商方面进行了解,但截至发稿未收到回复。

北京商报记者注意到,新华电商牌照有效期至2022年6月26日。按照原有规划,新华电商将与80余家支付机构一起,在2022年6月迎来新

一轮牌照续展大考。

仅按照注销时间计算,包括新华电商在内,2022年以来,央行共计注销了4张支付牌照。就在4月中旬,央行官网披露了3张支付牌照的注销情况:陕西邮政西邮寄电子支付有限责任公司、北京繁星山谷信息技术有限公司、福建省银通商务服务有限公司主动申请牌照注销。

而新华电商也是第51张被注销的支付牌照。结合央行披露的信息,截至目前,央行总计发出271张支付牌照,市场上正常运行中的支付牌照还剩220张。

从已经注销支付牌照的51家机构的情况来看,牌照注销的主要原因包括严重违规、主动申请注销和业务合并等三大类。随着近年来央行持续收紧对支付业务的监管红线,因严重违规导致的牌照注销情况渐少,更多的是支付机构主动申请注销,且多为预付卡牌照。

易观分析金融行业高级分析师苏筱芮指出,这主要与预付卡牌照的价值和市场流通性相关。现有环境下,原本主打线下的预付卡业务,在数字经济蓬勃发展以及疫情防控常态化的大环境下面临挑战;同时一些预付卡机构只拥有部分地区的经营资质,业务范围受限,再加上机构自身方向不明确,导致其处于发展困境。

对于当前支付机构面临的考验,王鹏指出,不仅是预付卡机构,剩余支付机构当前也面临强力监管,其面临的考验包括同质化市场竞争、是否具有独特优势、特点和能力水平,这要求相关机构对应用场景、技术模式以及人才队伍建设等加大投入。

“后续会有更多机构选择主动注销预付卡业务牌照。”苏筱芮预测。同时,苏筱芮指出,目前预付类业务依然存在较大的市场需求和商业机会,也有一些机构积极求变,例如,利用新技术探索将可编程、可追溯特性与智能合约结合起来,并落地到预付类业务中,尤其是数字人民币在租房、教育培训等场景的应用,使得预付类业务的数字化转型前景具备了更多可能。

北京商报记者 岳品瑜 廖蒙