

房贷利率换锚倒计时

如何选择“重定价日”更划算？

房贷利率“换锚”进入倒计时,8月31日是金融机构与存量浮动利率贷款客户定价基准转换的最后时间。近期,不少银行下发通知称,会提前至8月20日前将未操作利率定价方式的客户自动结转与贷款市场报价利率(LPR)挂钩。

一家国有行的客户经理表示,截至目前,该行的大部分贷款客户选择了LPR定价基准。“目前本行已经接近全部转化完毕。”该客户经理表示,“贷款客户通过手机银行或短信通知、银行网点电话等方式可以了解转换细则。今年2月和4月降了两次LPR报价,很多客户将LPR作为房贷定价基准。”

不少贷款人反映,银行从3月起就催促他们尽快将贷款利率转换为LPR定价:“银行告诉我们现在转LPR能享受贷款利率下降的优惠。如果认为以后的贷款利率会下降,就选择LPR定价;如果认为贷款利率会上升,还是固定利率更划算。”

针对重定价日的选择,各家银行给客户的选择权不同。据了解,某些农商行只提供了每年1月1日作为重定价日,还有外资行如花旗银行只提供了贷款发放日作为重定价日。记者采访得知,包括工行、建行、中行、交行、农行等银行都提供给贷款客户上述两种重定价日选项。

有贷款客户质疑这两种重定价日方式是否会影响贷款客户的权益?杭州一位贷款人的疑问很有代表性:“我在银行首次还款日是2012年5月8日,贷款利率为4.41%,转换后利率加点为-0.39%,以后就是按每年5月8日或1月1日LPR报价利率-0.39%确定当年的贷款利率。长期来



看,哪种重定价日划算?”

中原地产首席分析师张大伟称,两种重定价日还款数额差距很小,并且只影响几个月。“对大部分银行来说,惯例都是按照1月1日转化贷款利率,这样方便统计整体贷款余额和利息情况。”张大伟认为,目前选择1月1日转化将对贷款者有利,“这样可以早点享受年内的几次降息,如果按30年、100万元贷款来计算的话,月供基本可以节省90元左右。”

对银行来说,年底信贷政策可能收紧,对存量客户房贷计算并无影响,但对新申请贷款的客户可能有影响。“一般来说,不存在因为重定价日不同而导致月供压力不

同的情况。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,“1月1日以后,若银行信贷政策收紧,可能对新申请贷款的人提出加点上调,存量客户在‘LPR+基点’计算中,LPR不会因月初或年初就波动,基点也是固定的。”

相对于固定利率,LPR是更市场化的产品。今年以来,LPR报价已经下调两次。市场人士认为,LPR报价调整与经济运行情况、房地产政策、流动性投放等相关。受经济复苏影响,未来一段时期的基调还是引导市场利率下行。

据新华网

央行公开市场净投放 300 亿元
短端资金利率明显下行

央行公告显示,为维护银行体系流动性合理充裕,7月29日以利率招标方式开展了300亿元7天期逆回购操作,中标利率2.20%。29日无逆回购到期,当日实现净投放300亿元。本周央行逆回购总额已增至2100亿元。

在连续数日开展逆回购后,28日的短端资金利率已明显下行,上海银行间同业拆放利率(Shibor)隔夜下行24.1个基点,1个月以上期限资金利率涨幅收窄,7天Shibor仍保持在2.2%水平。7月28日的隔夜Shibor和7天Shibor分别比6月末的对应利率低3.2BP和2.8BP。29日短期Shibor回落,而长期Shibor仍然小幅走高。29日的隔夜Shibor下行30.30BP至1.4500%,7天Shibor下行2.6BP至2.1740%,3个月Shibor上行0.80BP至2.5860%。

广发证券固收首席分析师刘郁认为,自今年7月17日隔夜Shibor攀升至2.328%之后,中旬税期对资金面的影响逐

渐退去,再加上央行多次投放逆回购,截至7月28日,隔夜Shibor均位于2.0%以下,7天Shibor基本在2.2%附近,这说明税期之后资金面明显转松。

回顾7月央行操作,MLF和TMLF仍延续缩量续作,回笼2977亿元,而税期前夕7月13日至7月28日净投放逆回购2300亿元,净投放国库定存500亿元。

刘郁指出,资金投放与到期基本平衡,不过到期的是长期限资金,投放的则是短期限资金。就结果而言,在货币市场7天利率基本回升至7天逆回购利率2.2%附近的背景下,投放短期限资金也不再继续驱动隔夜和7天利率明显上行。

近两周来,3年与DR007的利差偏高,5年-3年利差正常,10年-5年利差偏低,于是出现了由3年、5年利率下行推动的第一波上溯。

如何理解当前的市场?江海证券首席经济学家屈庆指出,一个角度是找利率波动的中枢。央行通过政策利率基本给定了

短端资金利率锚,那么从这个利率锚出发,理论上就能得到一条平均状态下的利率曲线。当然实际市场不可能一直在平均状态下运行,受风险偏好、资金面等因素的影响,利率的偏向波动是正常的,但这种状态不会持久,一旦市场回到多空因素相对均衡的状态,利率就会向中枢位回归。

在货币政策回归中性的条件下,财政持续发力除了刺激经济恢复外,其附带的货币效应有多大?中信证券固定收益首席研究员明明指出,目前公共财政收支总量在经济增长的占比在20%左右,公共财政收支引发的资金流在M2波动中的占比更高。虽然财政投放在银行间流动性方面的作用类似央行公开市场操作,但其在M2波动方面的影响实际上较大。由于后市信贷增速可能放缓,财政性存款的季节波动可能对M2产生较大的影响,在财政支出较为集中的7月,M2增速可能会有有一定的上升。

据新华社

我国服务业数字经济占
行业增加值比重已达38%

服务业
加速数字化

“云端”互动,“宅经济”火爆;直播带货,助力产品热销……近年来,生活服务业加速了数字化步伐,为日常生活带来新体验,也为经济发展注入新动能。日前,由中国信通院等机构发布的《中国生活服务业数字化发展报告(2020年)》(以下简称《报告》)显示,2019年,我国服务业数字经济占行业增加值比重已达38%,在三次产业中数字化水平最高、转型速度最快。

服务业加快数字化转型有何重要意义?“从一些国家的发展路径看,当服务业比重达到GDP一半后,经济开始呈‘喇叭口’增长,即经济增速会随服务业比重上升而有所下降。”清华大学服务经济与公共政策研究院院长江小涓表示,服务业数字化有望帮助我们避免陷入这一怪圈,“一方面,通过大数据精准匹配个性化需求,将大幅提升资源配置效率;另一方面,它也能加快产品和服务创新的速度,促进消费者不断尝试新产品、新服务,加速消费升级迭代,持续释放需求动力。”

对我国而言,发展数字服务业具备独特优势。“中国具有超大规模市场,使得数字平台企业既拥有规模效应,也能形成竞争效应,从而加快企业服务创新的迭代速度。”江小涓以疫情防控期间远程办公的发展为例分析,腾讯会议上线以来,100天更新了20个版本,产品功能与服务快速升级;同时,阿里巴巴旗下的钉钉已连续在阿里云扩容10万多台云服务器。在中国信通院产业所战略部主任贾敬宇看来,尽管去年我国服务业数字经济占比已增至38%,但在一些发达国家,这一比例超过了50%,“我国服务业数字化转型还有较大发展空间。”

《报告》提出,当前生活服务业数字化发展仍面临程度不充分、水平不均衡、要素支撑能力弱等问题。未来,应如何解决这些问题,让服务业数字化行稳致远?在国务院发展研究中心原副主任王一鸣看来,加强新基建可为服务业提供强大的基础设施支撑,“一方面,要鼓励龙头企业通过PPP(政府和社会资本合作)模式参与数字基础设施建设,另一方面,政府部门也应为生活服务业数字化创造更多应用场景和公共服务。”美团点评副总裁兼美团研究院院长来有为建议,应尽快出台服务业数字化的系统性指导意见,通过标准建设、规范人员培训等对服务业数字化转型升级提供政策支持。还有专家认为,有关部门应提升监管能力,推动完善服务业数字化在市场准入、公平竞争以及解决市场壁垒等方面的制度体系。

据新华网

沪深两市放量上涨 科创50指数涨逾5%

沪深两市29日放量上涨。上证综指涨逾2%距3300点仅一步之遥,创业板指数涨逾3.5%,科创50指数涨逾5%。

当日,上证综指以3221.99点低开,全天震荡上行,最终收报3294.55点,较前一交易日涨66.59点,涨幅为2.06%。

深证成指收报13557.44点,涨410.09

点,涨幅为3.12%。

创业板指数涨3.78%,收盘报2767.40点;中小板指数收报9010.85点,涨幅为2.95%。科创50指数录得5.45%的涨幅,收盘报1476.92点。

沪深两市个股几乎全线上涨。不计算ST个股,两市超120只个股涨停。

概念板块也全线飘红,手势识别、血液制品、生物安全涨幅居前,涨幅逾6%;种业、白酒、大豆涨幅较小。

沪深两市成交额时隔两个交易日再度回升到1万亿元上方,分别成交4531亿元和5936亿元。

据新华社

衡阳市游泳跳水中心
第二期游泳培训班
火热报名中

(开班时间:8月2日)
游泳培训报名时间:
上午8:00至20:00
室外游泳池开放时间:
每天14:00至22:00
地址:蒸湘南路20号 电话:8224647