



“双降”救市

存款渐成鸡肋,房贷基本倒贴

有开发商直言到了买房最佳时机



近一段时间,济南楼市成交火热。 本报记者 王媛 摄

年中时刻降息降准 是为下半年布局

中国人民银行27日宣布,从28日起降息并定向降准。央行有关负责人表示,此举是为了促进稳增长、调结构并降低社会融资成本。

这次降息降准 不是大放水

为应对复杂的经济形势,作为宏观调控两大政策之一的货币政策,自2014年以来频频出手,降息、全面降准+定向降准、定向降准轮番上阵,但这次调整与以往不同。

在中国经济面临较大下行压力之时,稳增长是当务之急;而结构问题是中国经济心腹大患,调结构不能松懈。降息+定向降准,实际上是总量性政策与结构性政策并举。

央行研究局局长陆磊解释说,存贷款基准利率下调意味着总量性宏观调控,而定向降准则专门面向为“三农”和小微企业提供服务的金融机构,针对国民经济发展的薄弱环节,致力于结构优化。

“货币政策打破了过去的常规操作模式,双管齐下方式创新,力度较大,传递出鲜明的信号。”中国社会科学院金融所银行研究室主任曾刚认为,这次货币政策操作是对当前中国经济金融形势的积极应对,既有针对性地解决突出问题,又不采取强刺激和大放水的办法。

没有全面降准 是因为资金面总体宽裕

“这对我们小微企业是双重利好。”武汉宝特龙科技股份有限公司董事长汪林安说,现在企业经营比较困难,实际融资成本居高不下,降息对降低融资成本直截了当;定向降准鼓励银行对小微企业贷款,希望能够尽快落实。

央行有关负责人表示,央行公布的贷款基准利率仍然具有较强的导向和信号作用,进一步下调贷款基准利率可望继续引导实际贷款利率下行。

当前物价水平持续走低,为降息提供了空间。中国银行国际金融研究所副所长宗良表示, PPI 为负值,企业实际融资成本不降反升,特别是“三农”和小微企业融资难融资贵问题仍然比较突出,央行举措意在降低融资成本,支持实体经济发展。

值得注意的是,央行此次没有采取全面降准的办法。对此,央行有关负责人解释说,银行体系流动性总体上较为充裕,并不需要普遍降低存款准备金率来提供流动性。

经济企稳仍需 货币政策支持

年中时刻,货币政策双管齐下,显然是为下半年谋篇布局。

“下半年是宏观经济企稳和结构调整的关键性历史时期。”陆磊指出,货币政策应对上半年经济波动和金融体系流动性变化作出预调和微调是必要的,为下半年经济金融在合理区间运行奠定了流动性基础。

值得注意的是,中国经济在5月份出现了一些企稳的积极迹象,亟待宏观政策的支持巩固。

交通银行首席经济学家连平分析指出,5月全国房地产投资环比回升、房地产成交活跃、工业和制造业增速平稳改善,这些都是经济企稳的端倪。但这种趋势整体不牢固,仍存在不确定性,降息和定向降准可以促使这种好势头更加稳固。

“中国经济增长动力仍然偏弱,需要货币政策释放一定流动性予以支持,更重要的是,市场信心需要进一步增强,这样才能为下半年为经济发展、金融稳健奠定基础。”中国国际经济交流中心咨询研究部副部长王军指出。 据新华社

楼市利好:

房贷压力变小,百万元贷20年每月少还141元

此次央行的降息令中提到:个人住房公积金5年以上贷款利率由调整前的3.75%降为3.5%左右,商业贷款基准利率也由调整前的5.65%下调为5.4%左右,相当于此前利率打了9.56折。而一般来讲,公积金贷款或商业房产的贷款、还款利率是跟央行的基准利率挂钩的。

因此,此番基准利率的降低对于一些想要贷款买房的家庭来说,房贷压力变小了。一家国有商业银行的房贷业务经理给记者算了一笔账,以贷款100万元,按照基准利率按等额本息方式分20

年还清为例,降息前月供为6964元,降息后月供为6823元,每月减负141元,全年可减负1692元,总利息减少3.39万元。而经历2014年11月至今的4次降息后,每个月已少还了662元。

据了解,从5月11日降息时起,长期房贷的“倒挂效应”就进一步拉大,以五年期为例,当时的存款利率为5.225%,贷款利率为5.1%,而在此次降息之后,这种倒挂效应进一步显现,房贷业务中,银行基本是靠“倒贴”完成的。

据记者查询,目前的房

贷利率已经降至10年以来最低值,此前2005年3月央行第一次加息后,5年以上房贷利率一直不低于5.51%。有开发商表示,如今已经到了买房的最佳时机,此次降息无疑会加速购房者积极入市。而且近期房价处于一个止跌反弹的态势,降息会促使此前部分观望的购房者改变入市策略,进而积极办理按揭贷款和购房手续。这都能够带来第三季度市场成交量的继续上升。一二线城市预计会陆续进入房价上涨的通道中,部分三四线城市也将完成止跌的过程。

理财走弱:

宝宝类收益还将走低,重回4%不容易

央行降息直接影响到投资产品,利好较大的主要有房地产、水泥建材钢铁等资产负债率较高或资金流动性压力较大的行业;其次对股市和债市风险仍不可忽视。在家庭资产配置方面,稳健理财方面的投资也不可少,除了优选定存、国债,还可以选择固定收益类产品,风险低,投资收益也不错。

“除了固定收益类的理财产品,投资者还应该多关注一下定投基金产品,因为这类产品往往在投资中收益性比较灵活,从长期来看,能够让市民有更‘靠谱’的收益性。”青岛银行麦岛支行理

财经理王思宁说。

不过,降息会对以货币基金为主要投资方向的余额宝等互联网“宝宝”类产品和银行理财产品的收益率造成一定的影响,以余额宝为例,在去年降息之前,收益率最高能到6.5%左右,但目前已经进入了“3时代”,降息后,重回4%也不容易了。由于“宝宝们”背后的货币基金收益率与资金面紧密相关,钱荒时货币基金收益大升,降息时货币基金收益大降,市面钱变多,宝宝类产品收益率很可能持续下行。

“依照经验来看,理财收益或许会有下行,但是第一不会在一个月之内下行,第二,即便是收益下行,也只有

0.1-0.2个百分点的降幅。”青岛银行总行营业部零售业务经理杨军说。

“在未来几天,各家银行都会执行央行的利率新政,但是理财产品的收益水平降低可能要等到一个月或者更长的时间才能实行,这个时候,投资者可以购买半年期以上的理财产品来锁定未来的收益水平。”一位理财分析师告诉记者,现在正值银行半年考核时点,由于存在揽储压力,目前多家银行半年期以上理财产品预期年化收益率是在6%以上,降息后,理财产品的收益率也会随之下降,这时候先下手购买银行理财产品锁定收益是一种比较好的方法。

创业环境改善:

贷款环境宽松,创业投资更容易

在央行宣布降低贷款利率之后,青岛农商银行的贷款业务部负责人表示,此次降息,银行放松了贷款要求,民众贷款更加容易,贷款的成本也降低了。获得了财务支持,会使得更多具有能力的人,更愿意去创业,去做投资来获得更多的经济收入。

近期,青岛市副市长刘明君开会要求全市43家商业银行的行长走基层为企业贷款,青岛市又率先提出了“三创”活动,随着贷款降息的来临,一些中小微企业,特别是科技型企业的贷款环境将进一步变得宽松

起来。

但是据记者走访发现,现在一些高新技术产业企业对资金的要求非常迫切,一些从国外归来的学者在贷款时除了一纸专利权再无半点抵押物,在一定程度上阻碍了贷款扶持科技企业的力度,现在青岛市区内仅有青岛银行在高新区成立了科技支行,虽然在不到一年的时间内放款额度超过3亿元,但是还远远不能满足企业的贷款需求,而这种贷款需求,显然不能依靠单纯的降息来解决。

此外,虽说降息后民众

从银行贷款更容易,贷款的金额也放宽,但是银行的贷款审批流程一直很复杂,意味着民众也并非那么容易贷到款。部分人还需从一些非银行的金融机构进行贷款才行。在近期,一些民间P2P公司开始入驻山东,在很多企业贷款业务上也能缓解银行的放贷压力。以青岛为例,一个月内,就有鲁金所和点融网来青驻点。“主要也会做一些关于企业贷款方面的业务,帮助青岛市企业拿到更多低价的贷款融资。”点融网首席市场官潘静告诉记者。

央行降息降准虽然目的在于维稳股市,但是,作为普通市民的我们也要明白,随着降息降准的到来,一些生活中的细节将会因此而改变。



本报记者 姜宁 张頔

存款缩水:

利息少得可怜 50万1年少得1250元

6月21日,招商银行即墨支行营业部内,在前来办理业务的市民中,存款业务明显要少于理财产品的销售,相比于招商银行动辄5%以上收益率的理财产品,一年期存款利率仅为2.7%,这让很多市民难以接受,一上午的工夫,就有上百万元的理财产品被市民抢购。

而就在招商银行即墨支行的斜对门,一向针对农村市场和存款市民的青岛农商银行也打起了理财产品的广告,收益率高达5.5%以上,前来排队办理业务的人很多,大堂经理介绍,虽然地处县城,但居民很有理财观念,五万以上的存款大都投入到了理财产品中。

27日,随着央行降息,青岛本地不少银行的负责人表示,1年期存款利率降到2%后,意味着市民存款利息会减少,比如50万元存1年定期,利息整整少了1250元。对比去年11月份之前,同样额度的存款利息整整少了5000元,存款市场以后会更加缩小。

不过,不少银行人士表示,今年前两次降息后,存款利率浮动区间的上限逐渐扩大,存贷款息差也随之增大,银行利润受到挤压,因此利率上浮动力减弱。预计本次降息后,银行存款利率较基准利率的上浮区间将普遍在20%-40%之间,部分城商行有望达到40%以上,但是上浮50%的可能性不大。此外,预计一年期以内定期存款利率上浮幅度将大于两年期以上存款利率,银行仍以吸收中短期存款为主。